



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 260/21

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»



Дата определения стоимости объекта оценки: 19 июля 2021 г.

Дата составления отчета: 21 июля 2021 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 40 от 12.07.2021 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ, 2021 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к Отчету № 260/21

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 40 от 12.07.2021 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», в составе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры
1	382,6	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:283	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 4
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3
3	355,9	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:228	Квартира, назначение: жилое, дом № 3 кв. 6

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **19.07.2021 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 12.07.2021 г. по 21.07.2021 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка жилой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, https://www.domofond.ru/prodazha-nedvizhimosti-ulan_ude-c264).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: Фотографии предоставлены Заказчиком.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

Цель и задачи проведения оценки: определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 19.07.2021г.

Дата составления Отчета: 21.07.2021г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

36 250 000

(тридцать шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.

В том числе:



№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	382,6	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:283	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 4	12 140 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	12 820 000
3	355,9	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:228	Квартира, назначение: жилое, дом № 3 кв. 6	11 290 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (ред. От 31.07.2020г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

21.07.2021г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц	18
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире	20
3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	21
3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	23
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.....	24
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	30
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	31
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	32
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений.....	32
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	33
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	38
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	39
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	40
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	40
8.2 Перечень используемых источников информации	40
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	41
Приложени 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	47
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	54
Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах	90

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**Таблица.1. Основные факты и выводы**

Номер Отчета об оценке	260/21 от 21.07.2021 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 40 от 12.07.2021 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Жилые помещения расположенные по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа».
Информация, идентифицирующая объект оценки	1. Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:283, площадь 382,6 кв.м. 2. Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284, площадь 404,2 кв.м. 3. Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:228, площадь 355,9 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопримитязания	Доверительное управление
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	19.07.2021 г.
Период проведения работ	12.07.-21.07.2021г..
Дата составления Отчета	21.07.2021г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 20.03. 2018 г. дом № 3,кв. 6. - Копия Кадастрового паспорта от 06.05.014г. - Копия Выписки из ЕГРН от 20.03. 2018 г. дом № 10, кв. 3. . - Копия Кадастрового паспорта от 06.12.2014г. - Копия Технического плана от 20.11.2014г. - Копия Выписки из ЕГРН от 20.03. 2018 г. дом № 10, кв. 4. - Копия Кадастрового паспорта от 06.12.2014г. - Копия Технического плана от 20.11.2014г.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм. 31.07.2020г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	36 250 000 рублей

Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	36 250 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчет об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 40 от 12.07.2021 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»; в составе - Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:283, площадь 382,6 кв.м. - Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284, площадь 404,2 кв.м. - Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:228, площадь 355,9 кв.м.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые жилые помещения расположены, в многоквартирных жилых домах – Таунхаусы. Год завершения строительства 2013г.(д. 3, кв. 6), год завершения строительства 2014 (дом 10 кв. 4,3) (согласно публичной кадастровой карте). Все Таунхаусы входящие в состав объектов оценки, расположены в пределах городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемые объекты в составе оценки имеют черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный , кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объекты двухэтажные с подвалом а так же имеется гараж на 2 машины, и прилегающие к дому приусадебные участки, территория огорожена небольшим декоративным забором или оградкой. Хорошие подъездные пути к каждому виду жилого помещения.
Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	19.07.2021г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. «Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 31.07.2020г.), обязанность за предоставление документов об объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет

	<p>заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные).</p> <p>2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации.</p> <p>3. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Допущение основано на п.8. ФСО № 1.</p> <p>4. Объект оценки будет оцениваться при допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах.</p> <p>5. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>Иные допущения и ограничения необходимые для проведения оценки определяются оценщиком по обстоятельствам сложившимся (выясненным) в ходе проведения оценки.</p> <p>Справедливая стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ и интервалов справедливой стоимости.</p>
--	--

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 р/с: 40701810000020000915 в ПАО Банк ВТБ в г. Москва; к/с: 30101810700000000187; БИК: 044525187

Таблица 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межгосударственный институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 12.09.2019 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В

	РПО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-001683 от 04.06.2020г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2020г. по 31.12.2021г.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнивший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемых объектов;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками, участвующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщики, проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

При этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой жилые квартиры (Таунхаусы). Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Оценщик, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с Использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом- сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

Оценщик, участвовавший в работе, исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя

ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценки с пометкой «допущение».

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому объекту целиком, и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохранят конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности халатности и умышленных неправомочных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

От Оценщиков не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. Редакции 31.07.2020г.); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Русское общество оценщиков СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости

В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

¹ http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej_standart_fo/docs/

а) они независимы друг от друга (independent of each other). Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«Рыночная стоимость объекта оценки – есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и неживые помещения.

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жилье — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики

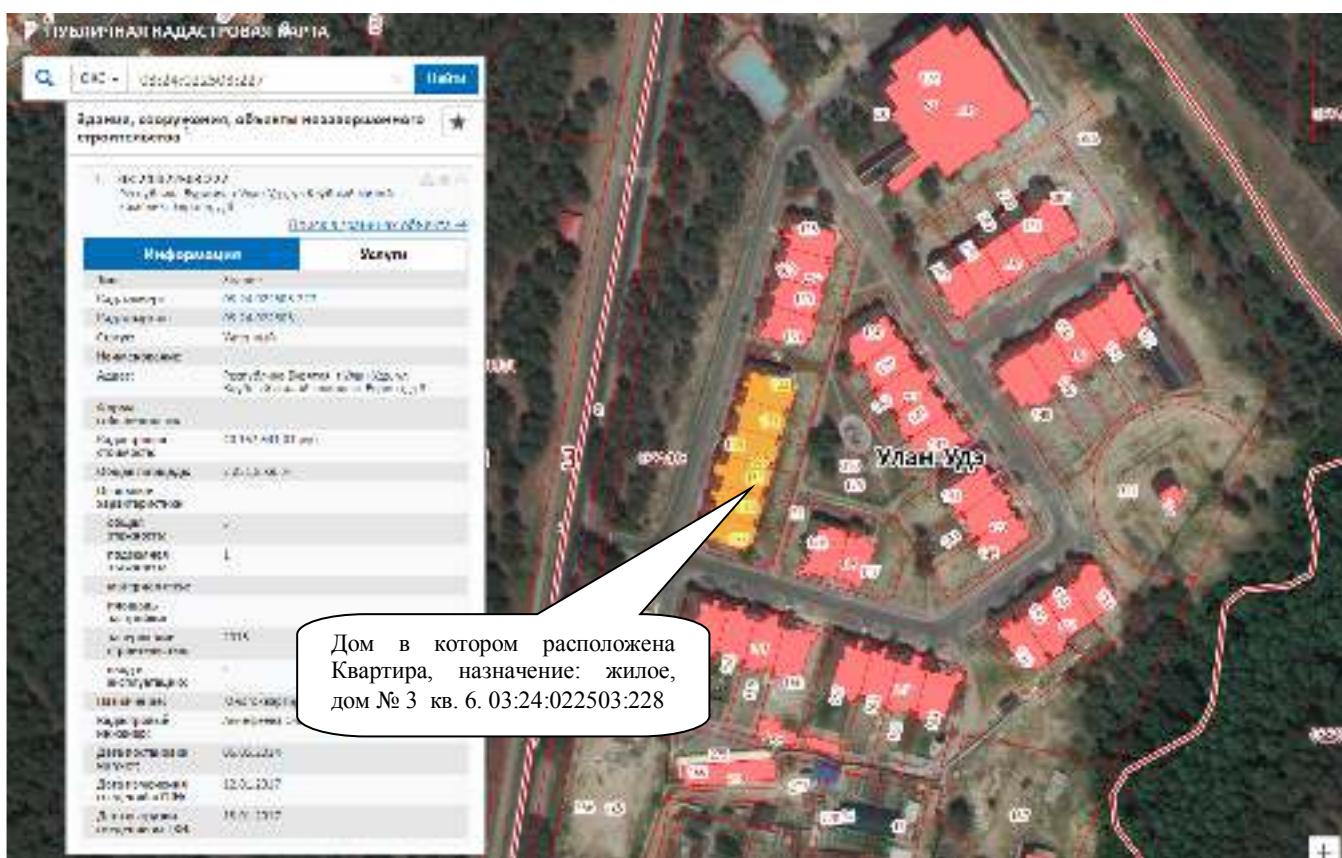


Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемого объекта оценки

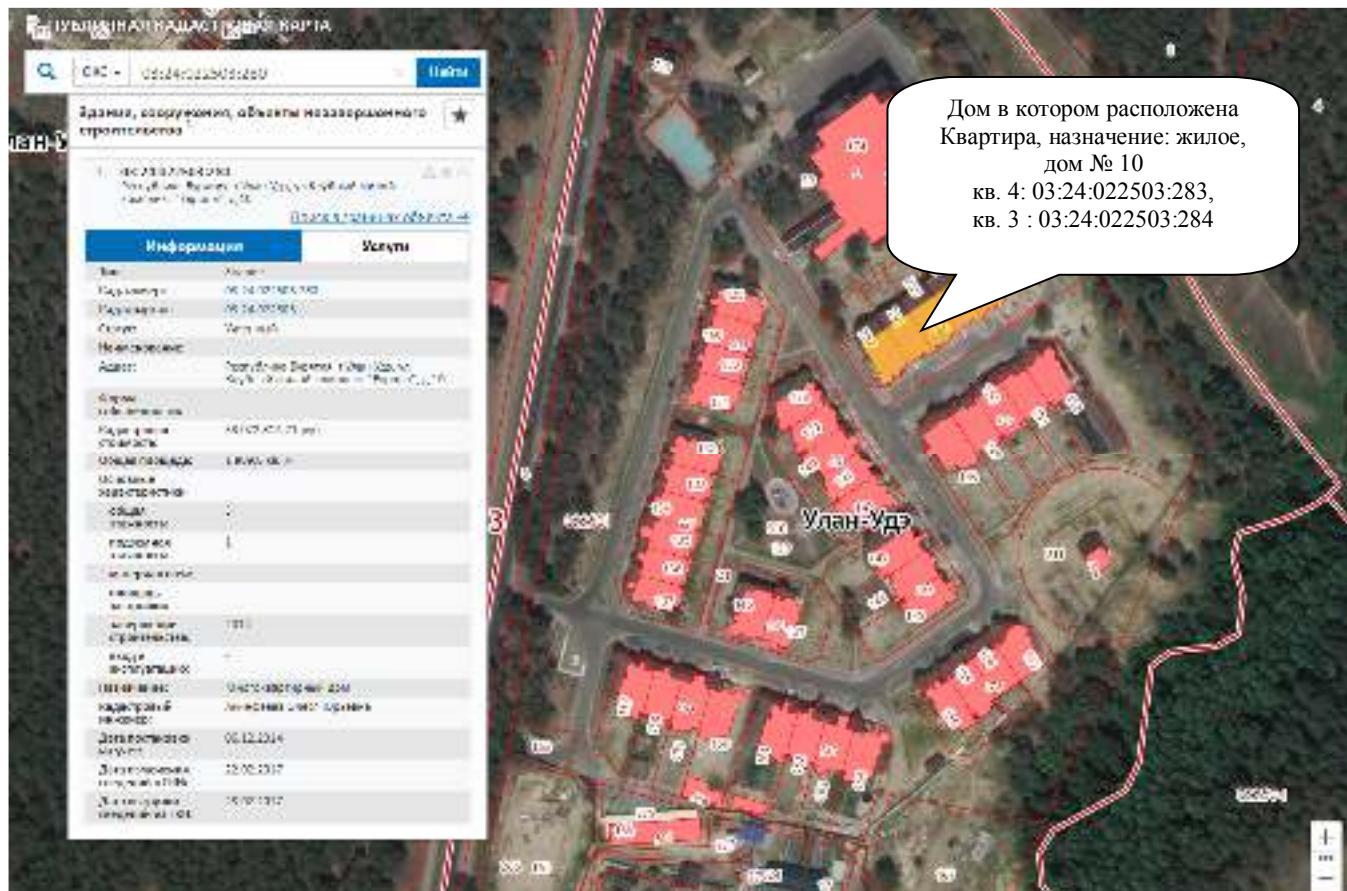


Рис. 2. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки

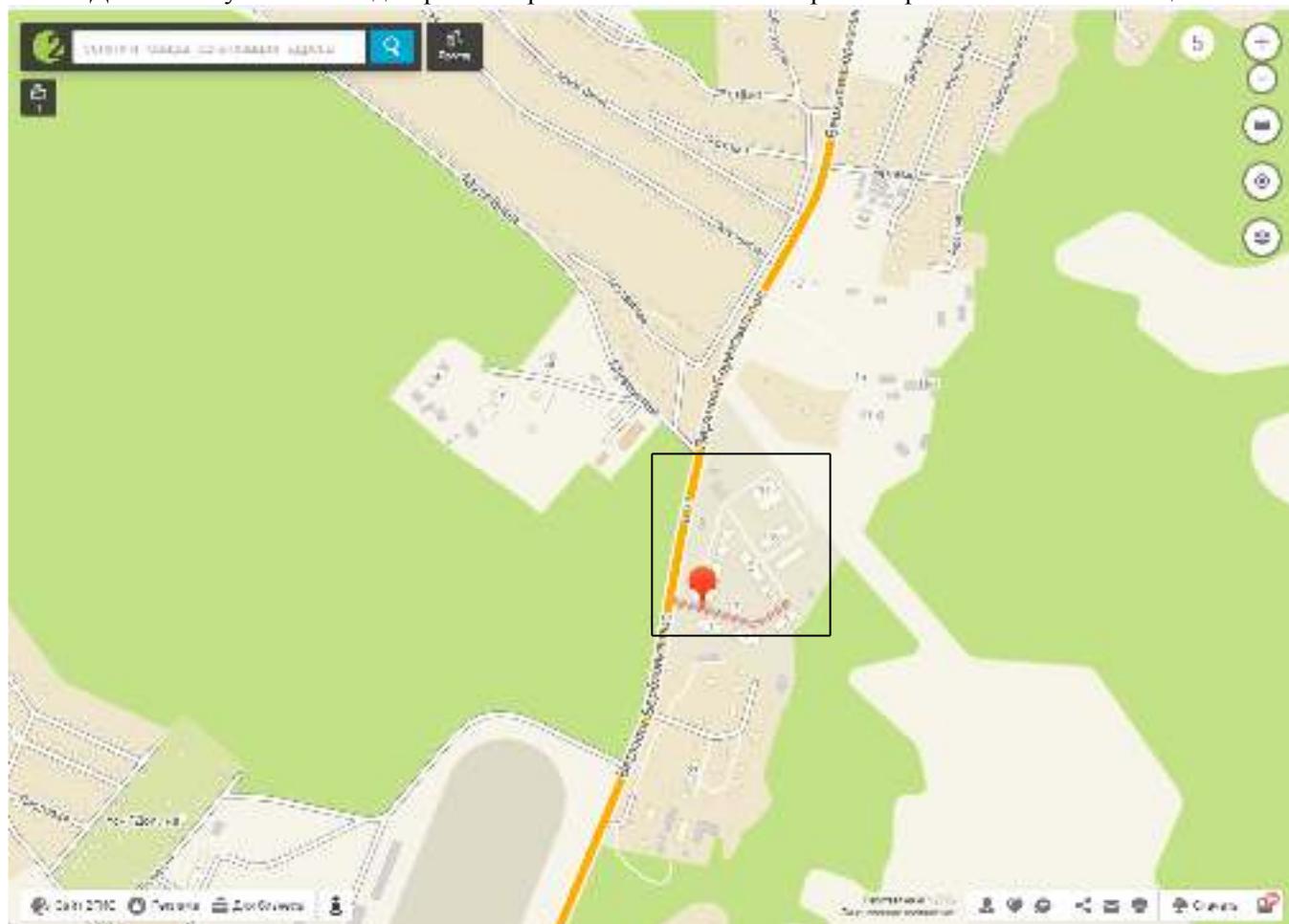


Рис. 3. Локальное местоположение оцениваемых объектов



Рис. 4. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа



Рис.5. Расположение улицы где расположены рассматриваемые жилые помещения

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объектов

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Квартира площадью 355,9 кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Наименование по Свидетельству	Квартира/ жилое помещение	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 3, кв. 6	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Кадастровый номер	03:24:022503:228	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Год постройки	2013	Информация заказчика. Информация с публичной кадастровой карты
Этаж, на котором находится объект оценки	1, 2, подвал	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Общая полезная площадь, кв.м.	355,9	Выписка из ЕГРП от 20.03.2018г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра
Квартира площадью 404,2кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Кадастровый паспорт
Наименование по Свидетельству	Квартира/ жилое помещение	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Кадастровый номер	03:24:022503:284	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Год постройки	2014	Информация заказчика. Данные с публичной кадастровой карты
Этаж, на котором находится объект оценки	1, 2, подвал	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Общая полезная площадь, кв.м.	404,2	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра

Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра
Квартира площадью 382,6 кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Кадастровый паспорт
Наименование по Свидетельству	Квартира/ жилое помещение	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 4	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Кадастровый номер	03:24:022503:283	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Год постройки	2014	Информация заказчика. Данные с публичной кадастровой карты
Этаж, на котором находится объект оценки	1, 2, подвал	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Общая полезная площадь, кв.м.	382,6	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра

Таблица 5а. Описание оцениваемых жилых помещений

Помещение	Описание
Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 4. 03:24:022503:283	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. Стены и полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка из хороших материалов.
Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3: 03:24:022503:284	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. Стены и полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка из хороших материалов.
Квартира, назначение: жилое, дом № 3 кв. 6. 03:24:022503:228	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. Стены и полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка из хороших материалов.

Таблица 6. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенному окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны (Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов Забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха orange house, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	-

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного

пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Недвижимое имущество в составе жилых помещений

Жилые помещения, входящие в оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обремени объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 7.

Таблица 7. Собственник объектов оценки

Объект оценки	Собственность	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) прав
Недвижимое имущество расположеннное по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»:	Правообладатель подтвержден выписками из ЕГРН (Приложения к отчету)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	долевая собственность	Доверительное управление

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление согласно свидетельствам о государственной регистрации права.

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

Вывод: На основании осмотра можно сделать вывод, что здания в котором расположены оцениваемые квартиры находится в хорошем состоянии, не имеется трещин и других технических характеристик, которые могли бы повлиять на объекты в худшую сторону. Местоположение оценивается как хорошее, помимо того, что КЖК Европа расположен почти на окраине города, рядом с лесным массивом, рядом пролегает автодорога , что говорит о том , что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта, в данном районе по маршруту ходит школьный автобус.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Таблица 8. Анализ наилучшего использования объекта оценки

Группы зданий	Жилое
Существующее использование	не эксплуатируется – квартира (Таунхаус)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Жилое
Экономическая возможность	Жилая квартира
Эффективность	Жилая квартира
Мнение субъектов рынка ²	Жилая квартира
Наилучшее использование	Жилая квартира

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае все рассматриваемые свойства анализа, не противоречат использованию оцениваемой недвижимости, так как объекты представляют собой жилые помещения, которые не требуют капитального внешнего ремонта, внутренняя отделка черновая, что дает сделать внутренний ремонт по любому усмотрению, законодательно данную недвижимость невозможно использовать иначе, так как использование подобной недвижимости под нежилое, экономически нецелесообразно.

Соответственно наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемой недвижимости, будет существующее использование и назначение, согласно документации как –Жилое помещение.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – является существенной составляющей национальной экономики и представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению недвижимости. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общекономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире³

В 2020 году мировая экономика сократилась на 4,3 процента, что более чем в два с половиной раза больше, чем во время глобального финансового кризиса 2009 года. Ожидаемое в 2021 году умеренное восстановление в размере 4,7 процента едва ли компенсирует убытки предыдущего года, говорится в обнародованном сегодня Всемирном экономическом отчете ООН.

Развитые страны, где в текущем году прогнозируется рост производства примерно на 4 процента, во время пандемии пострадали очень ощутимо: в 2020 году их экономики сократились в среднем на 5,6 процента. Падение главным образом произошло из-за вынужденных остановок на производстве и в сфере услуг, а также из-за преждевременных мер жесткой экономии, способных лишь еще более осложнить положение. Что касается развивающихся стран, то там, согласно оценкам, представленным во Всемирном экономическом отчете ООН, наблюдалось менее серьезное сокращение темпов экономического развития — 2,5 процента, с ожидаемым восстановлением на 5,7 процента в 2021 году.

³ <https://news.un.org/ru/story/2021/01/1395082>

Департамент по экономическим и социальным вопросам ООН сообщил, что в 2020 году за чертой бедности в мире оказались дополнительно 131 миллион человек, многие из которых — женщины, дети и представители самых уязвимых слоев общества. Женщины составляют более 50 процентов рабочей силы в секторах с высоким уровнем нестабильности в условиях пандемии, таких как розничная торговля, гостиничный бизнес и туризм – сферах, пострадавших от изоляции в наибольшей степени. Многие из них имеют ограниченный доступ к социальной защите или вообще ее не имеют.

12,7 триллиона долларов, потраченных на экстренные меры по стимулированию мировой экономики, по мнению экспертов ООН, смогли предотвратить новую Великую депрессию. Однако резкое несоответствие в размерах пакетов экономической помощи, реализуемых в развитых и развивающихся странах, поставит их на разные траектории восстановления, подчеркивается в отчете.

Госрасходы, направленные на стимулирование экономики, на душу населения в развитых странах в прошлом году были почти в 580 раз выше, чем в наименее развитых странах, хотя средний доход на душу населения в развитых странах был лишь в 30 раз выше, чем в бедных государствах. Столь резкое неравенство, по мнению авторов доклада, подчеркивает необходимость более тесного международного сотрудничества, включая облегчение долгового бремени наиболее уязвимой группы стран.

Финансирование госпрограмм стимулирования экономики повлекло за собой самые крупные заимствования в мирное время, увеличив государственный долг во всем мире на 15 процентов. Столь массовый рост долга ложет тяжелым бременем на плечи будущих поколений, говорится в отчете.

«Многие страны со средним и низким уровнем дохода сейчас отчаянно нуждаются в ликвидности, чтобы избежать дефолтов по своим долгам, – подчеркнул в своем выступлении Генеральный секретарь ООН. – Мы наблюдаем острую необходимость солидарности и финансовой поддержки со стороны всех заинтересованных сторон, включая частных кредиторов. Основная цель такой консолидации – облегчение долгового бремени для уязвимых стран, чтобы им не приходилось выбирать между предоставлением жизненно необходимых услуг населению и обслуживанием своих долгов».

Беспрецедентный кризис, унесший жизни более двух миллионов человек, который обрек огромное число семей на нищету, усугубил неравенство доходов, нарушил международную торговлю и парализовал мировую экономику.

«На момент вспышки **COVID-19** глобальная неопределенность достигла беспрецедентных масштабов и остается на повышенном уровне», – говорится в сообщении МВФ.

Эксперты отмечают, что индекс мировой неопределенности — это квартальный показатель глобальной экономической и стратегической неопределенности, охватывающий 143 страны. Сейчас он свидетельствует о том, что, несмотря на снижение уровня неопределенности примерно на 60 процентов по сравнению с пиковым значением, отмечавшимся в начале пандемии COVID-19 в первом квартале 2020 года, он остается примерно на 50 процентов выше предыдущих средних значений в период с 1996 по 2010 годы.

3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации⁴

Экономическая активность Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности1 (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Рынок труда Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню). Инвестиции в основной капитал Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказали увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Картина инфляции.⁵ Июнь 2021 года Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказалось произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказалось удорожание плодовоощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказалось снижение цен на огурцы и помидоры. В секторе продовольственных товаров за исключением плодовоощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказалось замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказалось продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказалось ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – мае 2021 года по сравнению с январем – маев 2020 года равнялся 110,0 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 91,3 %, обрабатывающих производствах – 129,6 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 95,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 136,0 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – мае 2021 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 4417,4 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,8 %. На конец мая 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 372,9 тыс. голов (на 0,3 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 147,3 (на 1,5 % больше), поголовье свиней – 142,2 (на 4,5 % больше), овец и коз – 328,8 (на 2,8 % больше), птицы – 527,4 тыс. голов (на 8,2 % больше). В январе – мае 2021 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 17,2 тыс. тонн, что на 10,9 % больше соответствующего периода предыдущего года, молока – 30,3 тыс. тонн (снижение на 8,8 %), яиц – 39,7 млн. штук (на 1,5 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – мае 2021 года составил 7411,1 млн. рублей или 156,9 % к уровню января – мая 2020 года. В январе – мае 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 1328 жилых домов (1645 квартир) общей площадью 136,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,1 раза. Оборот розничной торговли в январе – мае 2021 года составил 86,9 млрд. рублей или 103,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – маю 2020 года. Индекс потребительских цен в мае 2021 года к декабрю 2020 года составил 103,6 %, в том числе на продовольственные товары – 105,3 %, непродовольственные товары – 103,3 %, услуги – 100,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в апреле 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 44557,0 рублей, что по сравнению с апрелем 2020 года больше на 11,8 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года соответствовала 105,3 % к уровню апреля 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 июня 2021 года составила 25,5 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июня 2020 года на 5,8 %, с 1 мая 2021 года – на 8,0 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец мая 2021 года было зарегистрировано в качестве безработных 6,8 тыс. человек. В январе – апреле 2021 года в республике родилось 4043 человека, умерло – 4218, естественная убыль составила 175 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,0 %) и увеличение числа умерших (на 21,1 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в апреле 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 44557,0 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 3,1 % по сравнению с марта 2021 года и увеличение на 11,8 % – с апрелем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года соответствовала 102,0 % к уровню марта 2021 года и 105,3 % к уровню апреля 2020 года. Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В апреле 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,9 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения – на 35,2 %. Наиболее низкая величина оплаты труда по сравнению со среднереспубликанским значением отмечена у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 43,0 %), торговли оптовой и розничной, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 35,7 %), административной деятельности и сопутствующих дополнительных услуг (на 35,4 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2021 года составила 427,7 тыс. человек или 43,4 % от общей численности населения республики. Из них 383,2 тыс. человек были заняты в экономике республики и 44,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 50,6 %, уровень безработицы – 10,4 %. Уровень общей безработицы в

⁶https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-07/02/01-01-01%2005.pdf

апреле 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 9,7 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец мая 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 6,8 тыс. человек или 30,3 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,6 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В апреле 2021 года, по оценке, на них работало 167,9 тыс. человек или 50,3 % 1) от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в апреле 5,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в апреле 2021 года составило 173,8 тыс. человек.

Безработица. В апреле 2021 года, по предварительным данным, 44,5 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 10,4 % численности рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда). К концу мая 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 8,3 тыс. человек, незанятых трудовой деятельностью, из них 6,8 тыс. человек имели статус безработного.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону.

Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В нём определено понятие жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений. Закон гласит, что жилым помещением можно пользоваться только по назначению. Поэтому устроить офис в купленной вами квартире будет невозможно без обращения в государственные органы для проведения специальной процедуры вывода её из жилищного фонда. Эту процедуру называют также переводом недвижимости из жилого фонда в нежилой. Поскольку жилищный (жилой) фонд является достоянием государства, оно очень неохотно идет на его сокращение, и получить необходимое разрешение совсем непросто.

Структура рынка жилой недвижимости весьма неоднородна. На основе различных критериев внутри него можно выделить сегменты, характеризующиеся собственными моделями поведения. Так, по целям приобретения жилья рынок можно разделить на потребительский и инвестиционный сегменты. Для потребительского сегмента целью покупателей жилья является изменение параметров потребительского выбора, сопровождающееся улучшением (иногда ухудшением) жилищных условий. Жилье, приобретаемое в потребительских целях, приносит его владельцу полезность. На инвестиционном сегменте жилая недвижимость рассматривается как актив, способный приносить спекулятивный доход (при продаже) либо ренту (при сдаче жилья в аренду).

На рынке жилой недвижимости выделяются два сегмента: первичный и вторичный. Первичный рынок жилой недвижимости представляет собой часть рынка жилой недвижимости, на котором продаваемые объекты (частные жилые дома или квартиры в строящихся или только что сданных в эксплуатацию домах) еще не эксплуатировались по назначению, и права собственности на такие объекты еще не зарегистрированы в уполномоченном государственном органе. После сдачи объекта жилой недвижимости в эксплуатацию застройщик обязан оформить право собственности на него, и с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности данный объект является предметом сделок уже в сегменте вторичного рынка жилья. Вторичный рынок жилой недвижимости охватывает оставшуюся часть рынка жилой недвижимости – здесь представлены объекты жилой недвижимости, уже имеющие «историю»: предыдущих собственников.

Предложение в первичном сегменте рынка жилья представлено многоквартирными новостройками следующих типов:

- а) панельные дома, возведенные из блоков; квартиры в которых стандартные планировки, невысокие потолки и не самые лучшие эксплуатационные характеристики;

б) монолитные дома, возведенные посредством залива бетонной смеси в заранее установленную опалубку; в квартирах таких строений ровные стены, потолки и полы, перепланировка практически невозможна; сами дома строятся преимущественно по индивидуальным проектам, конструкции таких домов наиболее устойчивые и прочные;

в) монолитно-кирпичные дома, имеющие каркас из железобетона, по наружной стороне отделанный кирпичом, – отличаются более длительным сроком эксплуатации (от 100 лет и выше), сокращенными сроками возведения, свободной планировкой и высокими потолками, равномерным оседанием при проседании грунта в первые годы после возведения (не образуются трещины, как в панельных домах) и др.

г) кирпичные дома, являющиеся наиболее дорогостоящими, однако отличаются высокой тепло- и звукоизоляцией, удобной планировкой, возможностью перепланировки, высокими потолками и др.;

д) каркасно-блочные дома, возводятся из специального каркаса, в который встраиваются блоки из различных материалов; отличаются нестандартной планировкой, имеют «дышащие» стены, редко деформируются и покрываются трещинами;

е) блочные дома, возведенные из шлакобетонных и керамзитобетонных блоков, скрепляемых цементным раствором, с облегченными многопустотными железобетонными плитами; отличаются дешевизной строительства, невозможностью перепланировки, невысокая звукоизоляция.

Предложение в сегменте первичного рынка жилья в малоэтажном строительстве представлено домами, возводимыми как по традиционной технологии (деревянная рубка, оцилиндрованное бревно, kleеный брус, кирпич), так и по современным технологиям (каркасное домостроение, монолитное домостроение с применением несъемной опалубки, технология теплоэффективных блоков).

Предложение в сегменте вторичного рынка жилья в основном представлено многоквартирными жилыми домами, которые, объединяются в четыре условные категории:

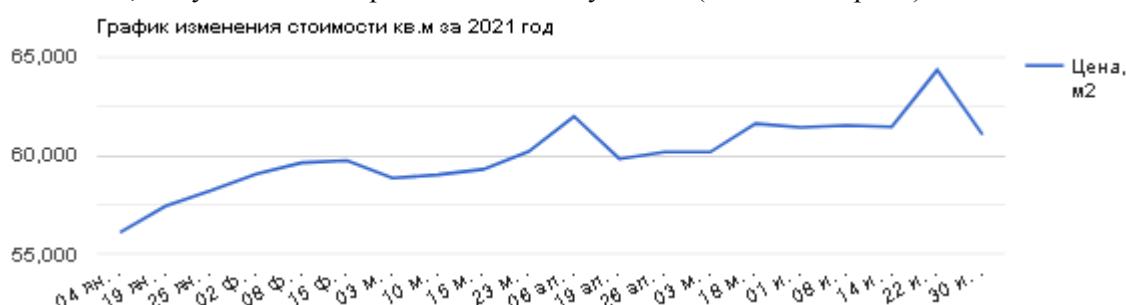
1. Престижные – к ним относят современные кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, а также «сталинские» дома с высокими потолками, расположенные в историческом центре;

2. Массовые – к ним относят современные блочные и панельные дома высотой обычно 9, 10, 12, 14, 17 этажей в различных районах города;

3. Пятиэтажки старого жилого фонда – к ним относят панельные, блочные и кирпичные дома, чаще всего без лифта и мусоропровода;

4. Элитные дома улучшенной планировки, имеющие уникальные архитектурно-художественные решения.

Таким образом, сегментация рынка жилой недвижимости может производиться по различным признакам в зависимости от задач исследования: целям приобретения жилья, первичности (вторичности) входления на рынок, особенностям введения в эксплуатацию объектов жилой недвижимости и регистрации прав собственности, технологиям возведения и материалам стен и др. В дальнейшем исследовании мы будем опираться на три основных обобщающих классификации рынка жилья: по целям приобретения жилья, его участию в обороте и по качеству жилья (и его категорией).



<u>Адрес(Район)</u>	<u>Кол. ком.</u>	<u>Площадь: (О) (Ж) (К)</u>	<u>Цена, общ. ↓</u>	<u>Дата</u>	<u>Примечание</u> <u>Пользователь</u>
Район: Железнодорожный <u>Алтан Газар, 10</u> 	4	170/100/20	6 500 000	26.05.21	Продаёт таунхаус на. Б. Березовке. Площадь 170 кВ.м. Пла... <u>АН Бодрость</u> (3012) 645-666
Район: Октябрьский <u>128-й квартал, ул. им. Дашиева</u> 	2	166/-/-	8 000 000	21.06.21	Продается Таунхаус в 128 квартале, по ул. им. Дашиева. 2-... АН Неал 89021608383; 89025622040



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.

Онлайн-показ

3 888 000 ₽

посёлок Верхняя Берёзовка
4 дня назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.

3 990 000 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10
2 дня назад



Таунхаус 60 м² на участке 2 сот.

4 290 000 ₽

Черниговская ул., 4Б
4 дня назад



Таунхаус 125 м² на участке 1 сот.

4 700 000 ₽

микрорайон Солнечный, ул. Транспортных Строителей
1 Неделю назад



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.

5 500 000 ₽

квартал Алтан Газар-9 часов назад



Таунхаус 167 м² на участке 2 сот.

Онлайн-показ

5 900 000 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10
3 недели назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.

6 300 000 ₽

микрорайон Тепловик, Тепловая ул.
3 недели назад



Таунхаус 227,8 м² на участке 6 сот.

7 100 000 ₽

микрорайон Восточный, ул. Сафонова, 42
2 недели назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.

Онлайн-показ

7 500 000 ₽

микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А/7
6 дней назад

Рис.7. Предложения на сайте Авто.ру.



Таунхаус 165 м² на участке 1 сот.

Онлайн-показ:
9 100 000 ₽
поселок Кумысова, ул.
Артём-Город, 1
3 недели назад



Таунхаус 160 м² на участке 1 сот.

9 200 000 ₽
поселок Кумысова, ул.
Артём-Город, 8
3 недели назад



Таунхаус 173 м² на участке 6 сот.

Онлайн-показ:
9 900 000 ₽
105-й микрорайон
Берёзовая роща,
3 недели назад



Таунхаус 275 м² на участке 4 сот.

Онлайн-показ:
11 500 000 ₽
ул. Намжилова, 20
3 недели назад



Таунхаус 205,7 м² на участке 59,8 сот.

13 000 000 ₽
40-й квартал
1 неделю назад



Таунхаус 201,7 м² на участке 3,5 сот.

13 399 999 ₽
микрорайон Восточный,
ул. Исаева, 41
2 недели назад



Таунхаус 260 м² на участке 4,4 сот.

10 500 000 ₽
ул. Намжилова
2 недели назад



Таунхаус 320 м² на участке 4 сот.

10 700 000 ₽
105-й микрорайон
3 дня назад



Таунхаус 254 м² на участке 6,9 сот.

Онлайн-показ:
11 000 000 ₽
Октябрьский район
1 неделю назад



Таунхаус 245 м² на участке 5 сот.

15 500 000 ₽
105-й микрорайон
3 недели назад



Таунхаус 205,4 м² на участке 8,3 сот.

16 200 000 ₽
Октябрьский район
2 недели назад



Таунхаус 350,9 м² на участке 6 сот.

37 000 000 ₽
посёлок Верхняя
Берёзовка
1 неделю назад

Рис. 7. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ



	10 700 000 ₽ 45 450 ₽ за м²	Таунхаус, 400 / 320 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон		11 500 000 ₽ 41 818 ₽ за м²	Таунхаус, 400 / 275 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Нижнеколено, 20
<p>Продается рентный таунхаус в самом гостиничном районе города - 105 микр. Сдана первая сдаваемая часть. Сетевое общественное транспорт и магазины расположены в шаговой доступности. В доме есть узкий - первый, второй, третий этаж, подвалы, подвалы погребные и потолки. На первом этаже расположены гостиные, одна спальня, санузел и кухня-столовая. Кухня-столовая имеет выход на террасу. Терраса имеет крышу.</p> <p>В избранное</p>			<p>В избранное</p> <p>Быть в списке</p>		
	4 700 000 ₽ 37 500 ₽ за м²	Таунхаус, 100 / 125 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Солнечный, улица Григорьева Степана		11 000 000 ₽ 45 800 ₽ за м²	Таунхаус, 650 / 240 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевой микрорайон Солнечный
<p>Продается блокированый дом в Солнечном. Трехэтажный объект: первый - гараж на две машины, остальные помещения с потребами: первый этаж: магазин или кафе, центральное отделение и магазинчик, высота потолков: второй этаж: гостиница: 16 номеров, кухня-столовая, балкон. Третий этаж: гостиница: 12 номеров, кухня-столовая, балкон. Площадь участка: 250 кв.м.</p> <p>В избранное</p>			<p>Контакты: лучше один раз увидеть... Приезжайте, не поздоровейте! Участок 150 кв.м из 250 кв.м. Стоимость участка 150 кв.м - 340 000 ₽. Номер телефона: +7 (961) 222-11-11</p> <p>В избранное</p> <p>Быть в списке</p>		
	8 500 000 ₽ 40 227 ₽ за м²	Таунхаус, 200 / 211.3 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон		7 990 000 ₽ 46 346 ₽ за м²	Таунхаус, 500 / 172.4 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон
<p>Продается двухэтажный кирпичный таунхаус в южном поселке Алтын-Горы. Общая площадь дома: 211 кв.м. Стены из кирпича, 400 кв.м. Дом с полостью отремонтированными квартирами. Всего 5 квартир - квартира 1-го этажа, квартира 2-го этажа.</p> <p>В избранное</p>			<p>Продается двухэтажный таунхаус в 105-м квартале. Расположен в непосредственной близости от основной дороги. Несколько минут ходьбы до ТЦ "Мега" и нового здания школы № 83. Общая площадь таунхауса: 172.4 квадратных метров. Два этажа: этаж и цокольный этаж. Цокольный этаж: кухня-столовая, гостиная, кабинет, спальня, санузел. Второй этаж: кухня-столовая, гостиная, спальня, санузел, балкон.</p> <p>В избранное</p> <p>Быть в списке</p>		
	8 499 999 ₽ 40 284 ₽ за м²	Таунхаус, 200 / 211 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кульгус, улица Алтын-Горы, 4		8 500 000 ₽ 47 222 ₽ за м²	Таунхаус, 100 / 180 м² ул Нижнеколено, 25
<p>Купил в Алтын-Горах недорогое жилье и выставил его на продажу. Все документы предоставлены. Рядом с таунхаусом улица Абаканова улица Гагарина. Улица Алтын-Горы.</p> <p>Добавьте обратную связь - чтобы не пропустить.</p> <p>Сообщите Вашему агенту о том что вы нашли это объявление</p> <p>В избранное</p>			<p>Продам 4-х комнатный таунхаус в таунхаусе, 2001 г. постройки. Общая площадь вместе с горкой: 180 кв.м., 1 этаж - гараж с автоматической дверью, санузел, кухня-столовая, 2 этаж - гараж, тамбур, кухня, 3 этаж - 3 спальни, ванные комнаты. На участке висячие, мачты. На сантехнических волокнах подведен водопровод. Отделка на пакетах, магнитные погодозащитные шторы. Покраска в цвета фасада.</p> <p>В избранное</p> <p>Быть в списке</p>		

Рис. 7. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ



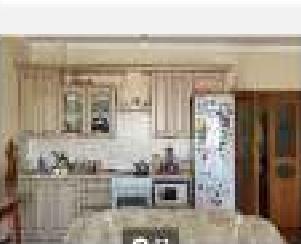
 <p>7 900 000 ₽ 52 607 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Центральный район, улица Академика Григорьева, 19 Двухэтажный кирпичный дом с общим площадью 100 кв.м и 2-я дачными участками. Внутри все готово. Многоуровневый потолок. Комнаты 2-х. Всего 3 этажа.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 200 / 150 м²</p>
 <p>7 800 000 ₽ 75 000 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Центральный район, улица Академика Григорьева, 19 Двухэтажный кирпичный дом с общим площадью 100 кв.м и 2-я дачными участками. Внутри все готово. Многоуровневый потолок. Комнаты 2-х. Всего 3 этажа.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 100 / 120 м²</p>
 <p>8 000 000 ₽ 50 451 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, городской округ Култук, улица Академика Григорьева, 2 Продается Таунхаус на южной стороне Баргузина. Поверхность покрыта шифером с антикоррозийным покрытием. Первый этаж проходит под крышей дома постройки с балконами, второй этаж имеет отдельную крышу. Площадь дома 100 кв.м. Площадь участка 0,05 гектара. Составлено ОГРН 1155010000000.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 10000 / 150,7 м²</p>
 <p>18 000 000 ₽ 91 458 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Центральный район, улица Академика Григорьева, 19 Дом в отличном состоянии.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 100 / 220 м²</p>
 <p>9 100 000 ₽ 59 875 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, городской округ Култук, улица Академика Григорьева, 7 Продается Таунхаус на Дорогой Северной. Общая площадь 100 кв.м (второй этаж). Покрытие кровли из рубленой шифера. На первом этаже санузел, без пробок, кухня и прихожая с ванной. На втором этаже 4 спальни.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 100 / 160 м²</p>
 <p>19 200 000 ₽ 102 111 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Центральный район, улица Академика Григорьева, 19 Продается Таунхаус в самом центре города Улан-Удэ. Кирпичное двухэтажное здание с отдельной кухней. Составлено ОГРН 1155010000000.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 250 / 189 м²</p>
 <p>15 500 000 ₽ 83 285 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Центральный район, улица Академика Григорьева, 19 Продается Таунхаус в самом центре города Улан-Удэ. Кирпичное двухэтажное здание с отдельной кухней. Составлено ОГРН 1155010000000.</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>В избранные</p>	<p>Таунхаус, 500 / 245 м²</p>

Рис. 7. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

The screenshot shows a real estate listing for a townhouse. At the top, there's a header with the website address 'ulan-ude.etagi.com/realty_out/1111444/' and a phone number '+7 (3012) 99-27-27'. Below the header, there are navigation links for 'Каталог квартир', 'Дома и участки', 'Коммерческая', 'Парков', 'Ипотека', 'Бренды', 'Самолет', 'Выксура', 'Журнал', and 'Тадж'. The main content area features a grid of nine interior photos of the house. A button 'Посмотреть 46 фотографий' (View 46 photos) is located below the grid. To the right, there's a profile of a real estate agent named Пупилина Юлия Владимировна with a phone number '+7 964...'. Below the agent's info, there's a message: 'А вы оставите свой отзыв, и я вам подарю...' (Leave a review and I'll give you...). There are also buttons for 'Записаться на просмотр' (Book a viewing) and 'Видеть в карте' (View on map). The listing details include: 'Таунхаус, 350.9 м²', 'Березовая ул., Клубный жилой комплекс "Европа" (0.4 км до центра)', 'На карте', '37 000 000 ₽', '105 443 ₽/м²', 'Ставка налога для покупателя 370 000 ₽', 'Видимо от 214 611 ₽/м²', and buttons for 'В избранное' (Add to favorites) and 'Показаться на онлайн-тур' (Show online tour).

Описание

Дата публикации: 13.06.2013 | 825 просмотров

Представлено Вам зданию элитную недвижимость бизнес-класса в клубном жилом комплексе "Европа".
Вторая этаж охраняемая территория, ктп, видеонаблюдение. Общая площадь 350,9 квадратных метров, выполнена
дизайнерской ремонт по уникальному проекту.
Планировка первого уровня включает просторную кухню под бинокулярную и трехкамерный зал, кухню под хранение,
кухня, санузел, бытовую комнату.
Второй уровень включает просторную гостиную, столовая и кухня с выходом на террасу и просторную изолированную
комнату с ванной комнатой и отдельным санузлом. Планировка 3-го ур...

Рис. 7. Объявление с самой высокой ценой 105 433 руб./ кв.м.

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

- рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.
- разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более.. Цены за 1 кв.м. варьируются от 23 422 руб. до 105 443 руб. Наиболее дорогие объекты представлены на рынке за 81 818 руб./ кв.м. 102 111 руб./ кв.м. и 105 443 руб./ кв.м.

На сегодняшний день основным фактором оказывающим влияние на цены, является физическое состояние жилого дома, и наличие ремонта, так как все объекты подобного типа являются чаще всего жилым комплексом, то местоположение объектов зачастую не оказывает влияния на цены.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке....»

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость воспроизведения определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизведения (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая была бы необходима для расчетов данным методом.

4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Изучив материалы республиканских газет и сайты <http://www.uuriet.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ достаточно предложений по аренде отремонтированных жилых помещений, а наш объект оценки без ремонта и ремонт помещений означает не получения прибыли в течение трех- четырех месяцев, поэтому доходный подход не применялся. К тому же на рынке нет аренды таунхаусов схожих с оцениваемыми объектами.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода.

4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному

элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При формировании объектов, позиционируемых в качестве аналогов, Оценщиком были использованы следующие критерии отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- Выделены жилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемыми объектами, предлагаемых на рынке недвижимости.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик может уточнить характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2021 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для всех Таунхаусов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Назначение	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)
Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
Тип объекта	помещение	помещение	квартира (таун-хаус)	помещение	помещение
Дата предложения	оценка	20.01.2021	25.06.2021	23.05.2021	26.05.2021
Общая площадь, кв.м.	382,6 404,2 355,9	349,1	227,8	211	170
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	36 665,71	31 167,69	40 284,36	38 235,29
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Восточный, ул. Сафонова, 42 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 4 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10 р-н Железнодорожный
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации
Этажность	2 этажа + подвал / гараж на 2 машины	2 этажа + подвал / гараж на 2 машины	этажность 2 , имеется гараж.	2 этажа + подвал / гараж на 2 машины	2 этажа + подвал / гараж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/surburban/238572950/	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_2278_m_na_uchastke_6_sot._2122409946	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_211m_na_uchastke_2_sot._2149917441	https://www.uuriet.ru/object/2326257/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет **не более 20%**. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 20%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять **не более 40%** (без учета поправки на торги). Если суммарное значение корректировки составляет более 40% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов.

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 12. Обоснование корректировок для всех оцениваемых объектов

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату предложения	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>В данном случае дата предложения объекта-аналога 1 отличается от даты оценки. Но так как, на рынке подобной недвижимости как Таунхаусы , цены за последние полгода никак не изменились, то корректировка не применяется.</p> <p>Нестабильная ситуация с ценами на рынке жилой недвижимости по Улан-Удэ, коснулась только цен на квартиры, так как появились льготные программы по ипотеке на первичное жилье от застройщика.</p>
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3 4	-13,3 -13,3 -13,3 -13,3	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже жилых помещений (которые относятся к категории жилых домов, таунхаусов, коттеджей и т.д.) может доходить до 20,9%, согласно. По категории таунхаусы значение корректировок варьируется от 7,5% до 19,0%. В данном случае поправка берется на уровне среднего значения – 13,3%. (Справочник оценщика недвижимости 2021г. Жилые дома. Под ред. Лейфер Л.А. стр. 235)</p> 
Корректировки на местоположение %	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не применяется, учитывая тот фактор что большинство таунхаусов покупается на данный момент как квартира за городом, на этот тип недвижимости не распространяется Поправка, так как основной критерий различия это площадь объектов, их модификации. Таунхаус который, расположен в черте окраины города, в окружении леса, музеев и многое другого, будет иметь не меньшую привлекательность.</p> <p>Справочнику Оценщика недвижимости-Жилые дома. Согласно данному справочнику на ценообразование больше оказывает влияние архитектура, планировочные работы, дизайн, наличие придомовой территории, гаража и так далее.</p> <p>На текущий момент все коттеджные поселки а так же таунхаусы, построены за городом недалеко от автомагистралей, помимо этого у каждого подобного поселка имеется своя определенная идея, архитектурный стиль.</p> <p>Соответственно только покупатель может определить какой стиль или же расположение ему нравится больше.</p>
Корректировка на площадь, %	1 2 3 4	0 0 0 0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. В данном случае площадь согласно анализу рынка не оказывает существенного влияния на стоимость объектов недвижимости.

В остальных случаях корректировка не требуется , так как объекты аналоги подобраны наиболее схоже с оцениваемым объектом.

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

$$K = \frac{1 / (|S_1 \dots n| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

где, К – искомый весовой коэффициент;

н –номер аналога

$S1 \dots n$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S1$ - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S2$ - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

Таблица 13. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 355,9 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	355,9	349,1	227,8	211	170
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	-	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам (столб. 4+5+6+7)				4,00	
23	Удельный вес i- го аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
24	Сумма весов				1,00	
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 x стр.23 / стр.24)	-	7 947	6 756	8 732	8 288
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)				31 722	
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м				355,9	
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 x стр.27)				11 289 859	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)				11 290 000	

Таким образом, справедливая стоимость жилой квартиры ($S = 355,9 \text{ кв.м.}$), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 3, кв. 6, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

11 290 000
(одиннадцать миллионов двести девяносто тысяч) рублей

Таблица 14. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 404,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	404,2	349,1	227,8	211	170
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	-	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i-го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам (столб. 4+5+6+7)				4,00	
23	Удельный вес i- го аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
24	Сумма весов				1,00	
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 x стр.23 / стр.24)	-	7 947	6 756	8 732	8 288
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)				31 722	
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м				404,2	
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 x стр.27)				12 822 032	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)				12 820 000	

Таким образом, справедливая стоимость жилой квартиры ($S= 404,2$ кв.м.), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

12 820 000

(двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей

Таблица 15. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 382,6 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	382,6	349,1	227,8	211	170
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	-	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам (столб. 4+5+6+7)				4,00	
23	Удельный вес i- го аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
24	Сумма весов				1,00	
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 x стр.23 / стр.24)	-	7 947	6 756	8 732	8 288
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)				31 722	
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м				382,6	
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 x стр.27)				12 136 837	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)				12 140 000	

Таким образом, справедливая стоимость жилой квартиры ($S= 382,6$ кв.м.), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 4, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

12 140 000
(двенадцать миллионов сто сорок тысяч) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 36 250 000 руб.
- доходным подходом:не применялся.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей оценки является максимальное использование прямых рыночных данных – поэтому сравнительный подход к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обоих сторон гипотетической рыночной сделки.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

36 250 000

(тридцать шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	382,6	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:283	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 4	12 140 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	12 820 000
3	355,9	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:228	Квартира, назначение: жилое, дом № 3 кв. 6	11 290 000

Эта оценка произведена на основе вышенназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Выход о рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена , установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы , непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

21 июля 2021 г.

8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. Ред 31.07.2020г.);
2. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
3. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
4. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
5. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
6. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г .;
7. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
8. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

9. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
13. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
14. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Жилые дома. Нижний Новгород, 2021. Лейфер. Л.А.
15. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки



Дом. 3 кв.6.







2 этаж



Дом. 10, кв.3.







Дом 10, кв. 4.





Приложени 2. Копии образовательных документов Оценщика

Согласовано акционерным обществом «ВСК»
Издано в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2184004FC0012

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашинова, блок С, офис 308		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем, включая причинение вреда имуществу, при осуществленииоценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлениюоценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в областиоценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая землю, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредшармеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществленииоценочной деятельности.		
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лицо ответственности Страховщика за судебных расходов и издержек Страхователя, иные расходы Страхователя, применявшиеся в п.п. 10.5.3 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общий суммы страхового возмещения по таким расходам Страховщик) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленный в настоящем Страховом полису.		
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке имущественной стоимости ремонта транспортных средств (оценкиной технической экспертизы транспортных средств).		
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: · Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, Бурятский филиал: филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28		
От имени Страховщика:  А.А. Синякова М.П. Место подписи Страхового полиса: г. Улан-Удэ		
		Дата выдачи: 17 июня 2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бадамашренека Цызкеме Аюровна

Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-001) 28.12.2012

Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: reib-pok@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 11, стр. 6, Лицензия ЦБ РФ СИ № 1239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заявителю, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с недавним согласованием со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при недавних дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований имущественных претензий, связанных с осуществлением одиночной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховыми случаями являются установленный истинившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиям (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «РоссоВалты» областной общественной организацией), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является вынужденное у Страхователя расходы на защиту при недавних дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительные, при условии выплаты страховой премии в поликре, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Первый период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исходной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, начиная с даты в течение Первого периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (и соответствующим п.п. 1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов за защиту (в соответствии с п.п.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

9. ФРАНШИЗА:
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708122445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь признает вышеизложенное исполнением своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу увеличивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента за счет плательщика.

10.2. При неуплате страховой премии, выставленный Договор считается неисполненным в полной мере и не имеет юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадамашренека Цызкеме Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
 (Печатью, подпись страхового лица, финансового и профессионального риска)
 Аракчеевский С.Ю. из акционерного общества № 6953781-4/19 от 05.07.2019 от
 СПАО «Ингосстрах» и №3978-203 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдал

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

Министерство труда и социальной политики Российской Федерации



014451 - KA1



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (RSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Бадмацыреновой Цылжигмы Аюровны

ФИО: запись для ведения реестра саморегулируемой организации

о том, что Бадмацыренова Цылжигма Аюровна

ФИО: запись для ведения реестра саморегулируемой организации

является членом РОО и включен(а) в реестр «04» декабря 2007 г. за регистрационным
номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №003378-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен
до 13.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 октября 2020 г.

Дата составления выписки 15 октября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком

ФГБУ ЦГРН

Государственный реестр недвижимости

Раздел 1

Внешний Единый государственный реестр недвижимости объектов недвижимости

Сведения о правоустанавливающих объектах недвижимости

На основании титула от 19.05.2018 г., выданного серийным № 20.03.2018 г., сообщаю, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Направлено:

Лист №	Раздел №	Номер титульной листы	Вид титульной листы	Номер реестра
20.03.2018	№			11:34:03:681/228

Номер кадастрового участка	03:24:022903
Дата присвоения кадастрового номера	06.05.2014
Номер единого государственного кадастрового реестра	11:34:03:681/228
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Куйбышевской, дом 3, кв. 6
Площадь:	195,9
Наименование:	Жилые помещения
Выделение:	Жилые помещения
Номер, тип земель, их кадастровый паспорт, кадастровый кадастровый кадастровый паспорт	Этаж № 1, Этаж № 2, Площадь № 6/к
Номер земельного участка:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	1880137,82

Государственный реестр	ФГБУ ЦГРН
номер кадастрового доказательства	номер записи в реестре, фамилия

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА

Государственный реестр недвижимости



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Помещение			
Лист № Радела 1 20.03.2018 №	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		03:24:022503:228	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположены объекты недвижимости:		03:24:022503:227	
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образованы объекты недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера изъятых/измененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого имущественного комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом пакете:		Ланибекова Олеся Юрьевна №03-13-105, ООО "Геотех-Энергия"	
Сведения об отнесении земельного участка к определенному виду земель специального определенного назначения, а также к земельному участку земли сельскохозяйственного назначения или памятнику природы коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор	
полное наименование должности	ФИО ЕГРН
	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Бережкин З. В.



Помещение			
Лист № Радела 1 20.03.2018 №	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		03:24:022503:228	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор	
полное наименование должности	ФИО ЕГРН
	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Бережкин В. В.



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Глоссарий

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Документные		Сведения о праве	
Номер	Родитель	Всего листов реестра:	Бланк разделяет:
20.03.2018	№	2	Всего листов записи:
Кадастровый номер:			03:240021503:128
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1	Инвесторы инвестиционных фондов, паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", дивиденды которых устанавливаются на основании единого акционерного соглашения между инвесторами, внес в реестр имена инвесторов инвестиционных фондов и субъектов, для которых созданы инвестиционные фонды.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:		2.1	Лицем собственности, № 03-03001-0015517/2016-656/3 от 27.12.2016, влас в праве 1/1
Ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:			
3.1.	вид:	доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	27.12.2016	
	номер государственной регистрации:	03-ПДВЕ-ФЛН15177016-556/3	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:		
	вид, в нему которого установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Инвест Менеджмент", ИНН: 7706571079	
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управлятеля Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена" от 02.03.2016 г.	
5.	Занесены в единый реестр прав на земельные участки:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наложении и отмене ограничений прав:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о согласии правообладателя об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения об оформлении государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Проверка прав на земельные участки, не прошедшая налоговый и юридический государственный регистрационный орган (период, промежуток времени) вправе изменять объекты недвижимости, если в отношении объекта возникнут:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без участия правообладателя (заключение сделки, права, ограничения прав):	данные отсутствуют	

Государственный регистратор:		(ФИФО ГРН)
номер лицензии/документа	голова	имя, фамилия

Генеральный директор —
Бородин В.В.

MJE

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

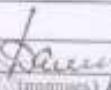
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	[Всего листов:	4
--------	---	----------------	---

"06" мая 2014 г. № 03/201/14-91916	
Кадастровый номер:	03:24:022503:228
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	03:24:022503:228
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № б/н
3	Общая площадь помещения:	355.9
4	Местоположение: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Клубный жилой комплекс Европа, д 3, кв 6	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5387226.27
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	6, б, б/н
10	Особые отметки: Постановка на кадастровый учет объекта недвижимости осуществлена на основании технического плана.	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ	

инженер 2 категории (полное наименование должности)		Ч. Д. Дамдинов (подпись) (имя и фамилия, фамилия)
--	--	---

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЮРЕЦКИЙ В.В.



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"06" мая 2014 г. № 03/201/14-91916	
Кадастровый номер:	03:24:022503:228

План расположения помещения на этаже Подвал № 6/н.

План № 6/н

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Подвал

Масштаб 1:200

Формат А4 (210x290 мм)

Срок действия 10 лет с момента выдачи

Масштаб 1: 186

инженер 2 категории (полное наименование должности)	М.П. запись	Ч. Д. Дамдинов (инициалы, фамилия)
--	----------------	---------------------------------------

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борецкий В.В.



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

КПЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

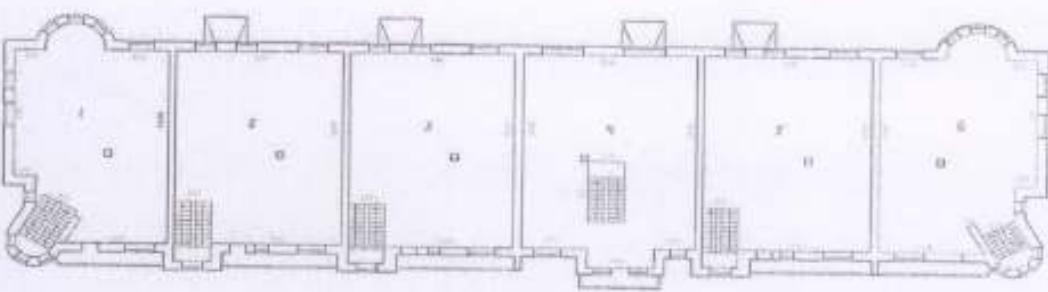
помещения

(вытаска из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"06" мая 2014 г. № 03/201/14-91916	
Кадастровый номер:	03:24:022503:228

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Лист № 2
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА
План этажа
2 этаж

Листовщик Д.2000
— границы земельного участка
— границы общественных коммуникаций
— границы строений и сооружений
— земельные участки
Масштаб 1: 174

инженер 2 категории (полное наименование должности)		Ч. Д. Дамдинов (подпись, фамилия)
--	--	--------------------------------------



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

ФГИС ЕГРН

Приложение к акту оценки

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего по распоряжению 20.03.2018 г., сообщаем, что си объект залога Единого государственного реестра

Позиция	Лист № Родак № 20.03.2018 №	Бланк идентификата 1:	Бланк реестрового номера	Бланк листов папки/п.
Кадастровый номер:			0324072503284	
Номер кадастрового участка:		03240722501		
Дата принятия кадастрового номера:		06.12.2014		
Рядок присвоенный государственным учетом земель		данные индексирующие		
Адрес:		Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул Куйбышевской улицы "Ерофеев", д. 10, кв. 3		
Планировка:		404-2		
Площадь:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, общим местом:		Улак № 1, Этаж № 2, Порядок № 6/н		
Номер земельного участка:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:		6505798,78		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
имя/наименование юридического лица:		Ильинская А.В.		имя/наименование юридического лица:
		М.П.		



КОПИЯ
ВЕРНА

Государственная регистрация
имущества и земельных отношений
Санкт-Петербург
18.03.2018

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Название		Дата выдачи решения	
Номер	Решение 1	Балт.дата выдачи №:	Балт.место выдачи:
20.03.2018	№		
Кадастровый квартал:			
		03240922503284	
Кадастровое описание объектов недвижимости, в целях которых расматриваются объект недвижимости:	03240922503280		
Характерные признаки объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данное отсутствует	
Кадастровый паспорт образованных объектов недвижимости:		данное отсутствует	
Сведения о типичном объекте недвижимости в составе предпринятия или подразделения компании:			
Сведения о вновь созданном объекте недвижимости в составе единого юридического лица:			
Цели разрешенного использования:		данное отсутствует	
Сведения о выделенном объекте недвижимости в рамках объектов кадастрового наследия:		данное отсутствует	
Сведения о кадастровом инженере:		Акционерная Одесская Юридическая №09-13-195, ООО Юсервис-Экспертна	
Сведения об отношении земельного участка к ширпотребу, а также показателей хозяйственного и социального фактического состояния земельного участка сопутствующего использования или находящегося земельного участка:		данное отсутствует	

Государственный регистратор	ФИО ГРН
заполнено письмом о заполнении	именно, фамилия



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Пояснение			
дате № Радио 1 20.03.2018 №	Банк ипотеки раздела 1: Картарийский банк	Банк ипотеки раздела 1: 03-24-022503-284	Банк ипотеки раздела 1: Банк ипотеки раздела 1:
Справление об общей недвижимости ипотеке структуры "Ипотечные" одинаковы.	Справление об общей недвижимости ипотеке структуры "Ипотечные" бюджета земельных участков в зоне блокированной застройки. Система небольшое для земельного участка 8 отсутствует.		
Получатель земельных:			
Государственный реестр правоустанавливающих документов		ФНС ЕГРН	
полное наименование должности	МИ	подпись	имя, фамилия

КОПИЯ
ВЕРНА



Генеральный директор
Барзилай Д. В.

Раздел 2
Вступка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о приватизированных правах

Помещение			
Номер	Раздел 2	Бланк листок плана 2:	Номера правоустанавливающих документов
30.03.2018 № Кадастровый номер:			Бланк листок планов
		03:24:02:2503:284	Бланк листок планов
1. Правообладатель (правообладатели)			Возделане известническая лесх Закарпетского нац.наследственности фосса 1.1. земельности "Своя", заштат в которых устанавливаются на основе записи индивидуального права пользования известническими лесами в реестре земель
2. Влад, земер и илга государственной регистрации права:		2.1. Документ собственности, № 03:03:01-07:01:5917:29/6-487 от 27.12.2016, дело и прил 17	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано

Государственный регистратор имя: изменилось должностн.	М.П.	ФГБУС ЕГРН имя: изменилось должностн.
---	------	--

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Государственный регистратор
Колесник Н. В.

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Пояснение			
Лист №:	Ранга 2	Бюро оценки ранга 2:	Бюро оценки ранга 2:
20.03.2018 №		Бюро оценки ранга 2:	Бюро оценки ранга 2:
Юридический посещр.		03.24.922503.284	
1. Продавец/покупатель (правоподателей):		1.2. Данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение права недвижимости:			
НДЛ			
Земельный государственный регистрационный			
номер земельной кадастровой			
участка, на который установлен ограничение прав и обременение, обознач			
лено, в淳е которого установлено ограничение прав и обременение:			
общества погашенности:			
Основание государственной регистрации:			
3. Запись в судебном порядке права собственности:			
6. Сведения о земельные в отношении земельного участка:			
7. Сведения о земельных участках об именах собственности для			
пользования и изъятия из земельных участков:			
8. Сведения о земельности государственной регистрации без личного участия			
правообладателя или его законного представителя:			
9. Правообладатель и сведения о праве получения земельного участка и			
правообладатель получателя земельного участка (правообладатель земельного			
участка и правообладатель земельного участка в отношении земельного участка:			
10. Сведения об участке земельной территории, не являющиеся правообладателем земельного участка, право на			
которого в силу земельного законодательства, права, ограничения права			
земельного участка:			
Государственный реестр право		ФИФС ЕРГИ	
бюллетене государственности	М.П.	подпись	инициалы, фамилия

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Генеральный директор
Булат В. В.



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

(выдано на государственного кадастрового инженера)

Лист №:	1	Число листов:	4
---------	---	---------------	---

06 декабря 2014 г. № 03/201/14-274753	
Кадастровый номер:	03:24:022503:284
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503
Характер следений государственного кадастра недвижимости (статус земель и помещений):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер земли (слуговщина), в координационном измерении: 03:24:022503:280
2	Она земли, на которой расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 1, Подъезд № без
3	Общая площадь помещения: 404,2
4	Местоположение: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Клубный наименование "Диропа", д 10, кв 3
5	Назначение: Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения и многосекционном доме: Квартира (спальня, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:
8	Кадастровая стоимость (руб.): 6113339,02
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 3, 3, 6н
10	Собственник: Квартира расположена в здании блокированной застройки. Неотапливаемый учет никакого объекта недвижимости осуществляется на основании технического плана.
11	Наименование органа кадастрового учета: ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Ведущий инженер	І. К. Дашиганджова
Последнее назначение должности	Инженер



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В. В.



КПД

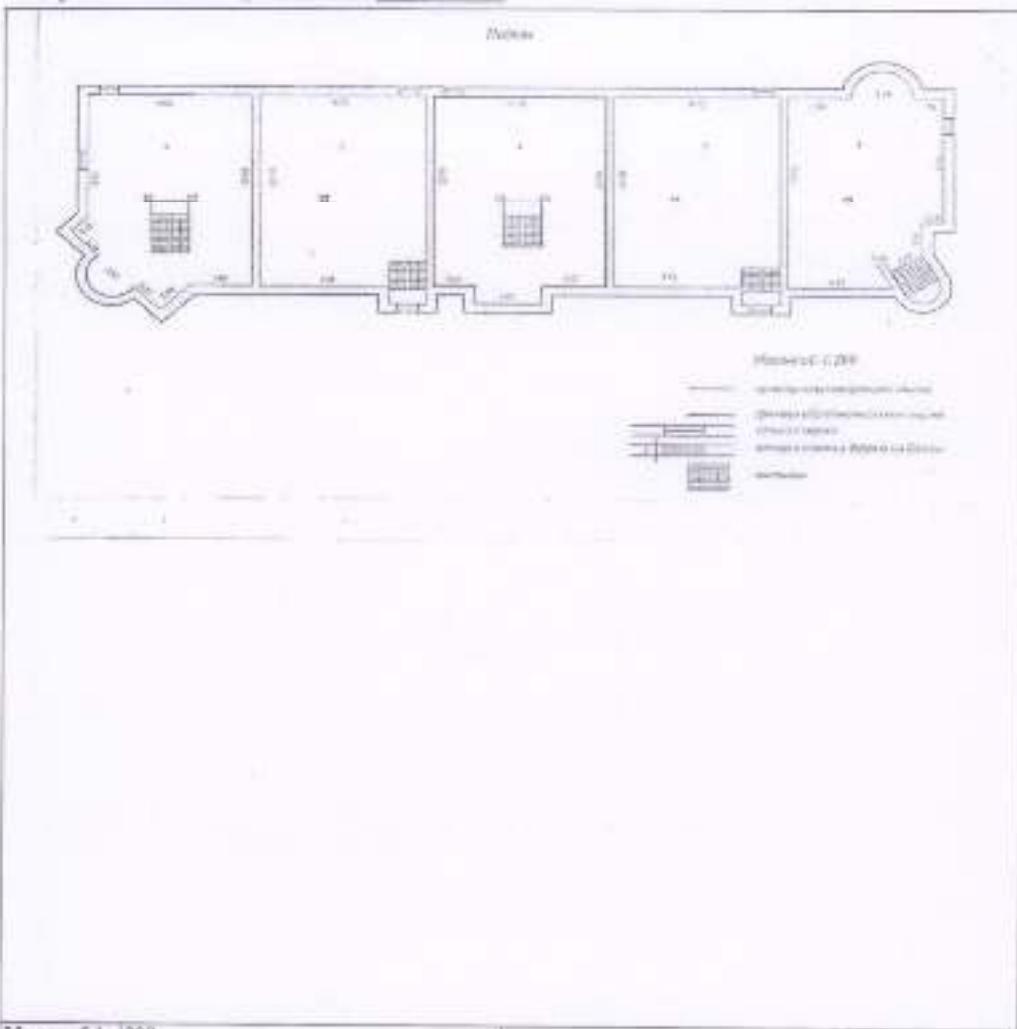
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

заграждение

(вытаска из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
"06" декабря 2014 г. № 03/2014-274733			
Социальный номер:	03-24-022503-264		

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 398

ведущий инженер (подпись/печать/оттиск/затяжка)	М.П.	Б. Ю. Дашидзиноков (подпись, факсимile)
--	------	--

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В.В.

КП.2

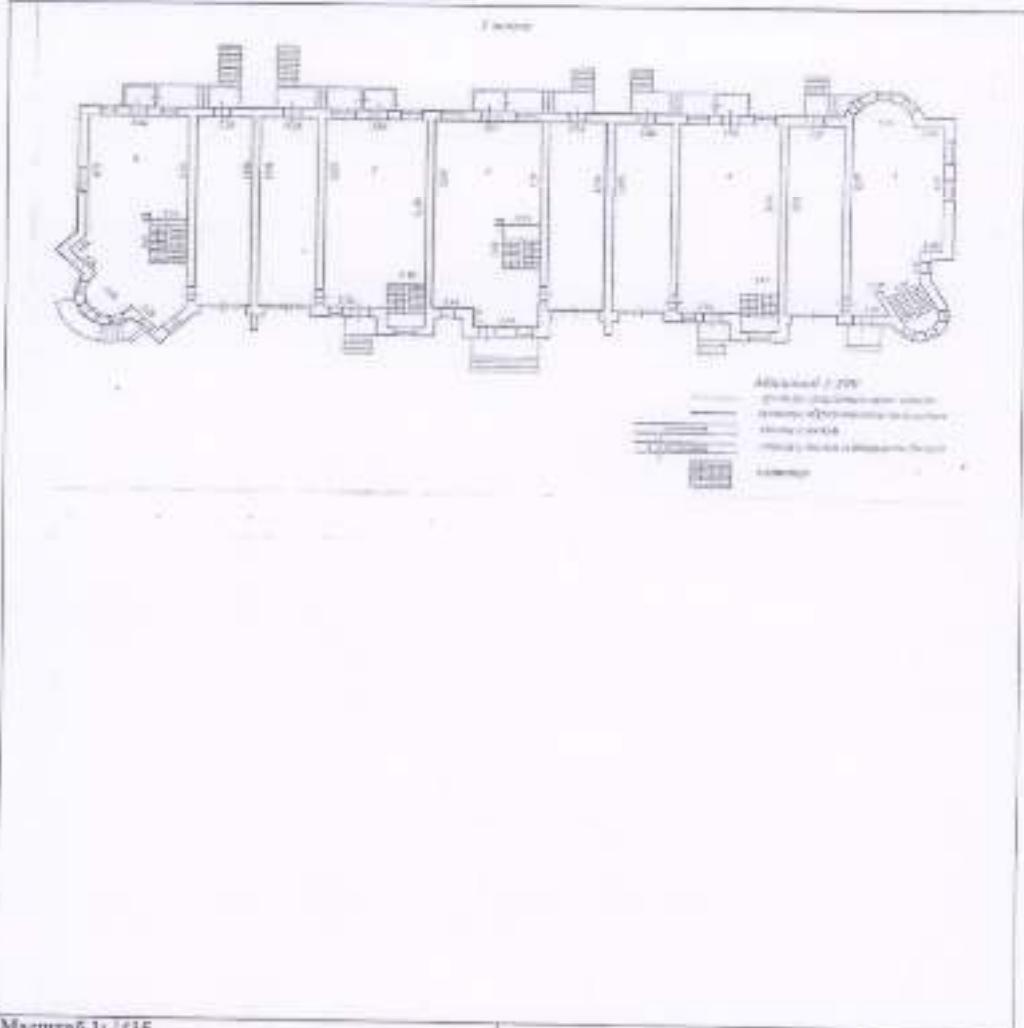
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

заглавие

(выписан из государственного реестра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
06 декабря 2014 г., № 03-03/201/14-276755			
Кадастровый номер:	63-24-032503-284		

План расположения помещения из отсека Этаж 28-1:



Масштаб 1: 415

наследий инженер (отдел планирования земельного участка)	М.П.	Б. К. Денисова (подпись, фамилия)
---	------	--------------------------------------

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В. В.

БП.2

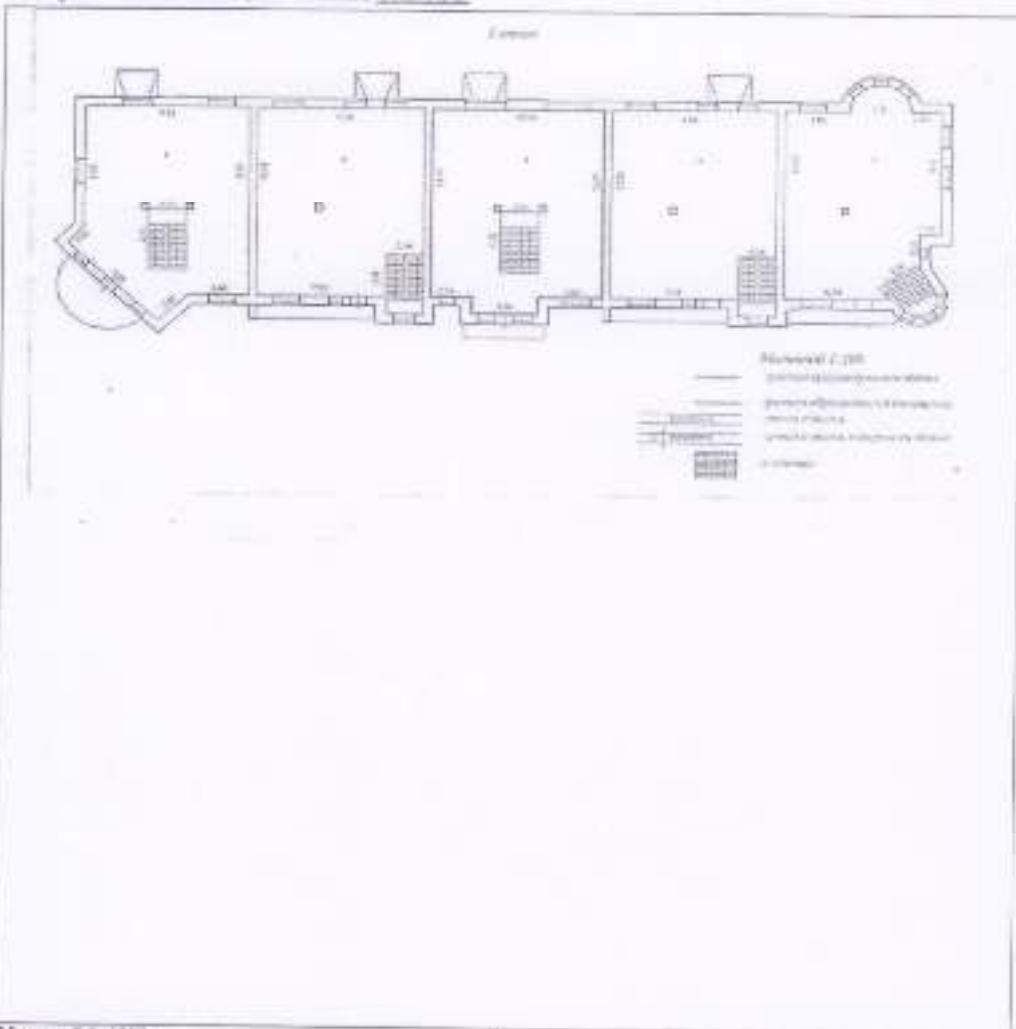
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

номинальное

(выдано из государственного реестра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	4
"06" декабря 2014 г. № 03/201/14-374755			
Кадастровый номер:	03:24:03250:284		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1: 500

ведущий инженер (заполнение документов)	И. К. Данилова (подпись фамилия)
--	-------------------------------------

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Белекия В. В.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием замещения, расположенного по адресу: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс "Еврола", дом 10, квартира №3

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "ГС-Эксперт"

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, признанного право собственности на земельное участок, право пользования земельным участком, право аренды земельного участка и указанные страны и/or регионы (территории):

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Адиповская Ольга Юрьевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 27-13-195

Контактный телефон +7 (5012) 21-45-63

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 30а, кабинет 19, geotek-expertiza@yandex.ru

Согласовано наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО Геотек-Экспертиза

Дата подготовки технического плана 20.11.2014 г.

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Еврецкий В.В.



Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения		Реквизиты документа	
№ п/п	Наименование документа		
1	2	3	
1	Рабочая документация. Архитектурно-строительные решения 28-10-2-АС.5	№5/1	
2	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости	№6905, от 12.07.2013 г.	
3	Распоряжение	№875-р, от 01.07.2013 г.	
4	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ЕС-инвест"	№5/п, от 15.05.2013 г.	
5	Приказ	№1, от 15.05.2013 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средства измерений	Реквизиты единства измерения прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 LV2	№ 0602363297	№ 1275 от 10.06.2014 г. до 10.06.2015г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Бородкин В. В.



Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или упорядоченный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	-
4	Номер кадастрового участка	03-24-022503
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), по которому (которых) расположено помещение	1, 2 , подъезд
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубная/б жилой комплекс "Бэрэла", 19, кв.3
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Ходяе помещение
9	Вид жилого помещения	Квартира
11	Площадь помещения (P), м ²	404,2

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БРЕДЦКИЙ В. В.

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план помещения подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет помещения.

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

Адрес помещения: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс "Европа", дом 10, квартира №3.

Адрес установки в соответствии со справкой о присвоении адреса №б900 от 12.07.2013 г.

Необходимо отобразить в особых отметках кадастрового инженера дополнительную информацию о том, что помещение, учет которого производится, находится в блокированном жилом доме.

Помещение было замерено в соответствии с приказом №531 от 30.09.2011 г. Площадь помещения по результатам замеров составляет 340, 2 кв. м.

КОПИЯ
ВЕРНА

нотариусу Фрунзе

от 10.08.2013 г.

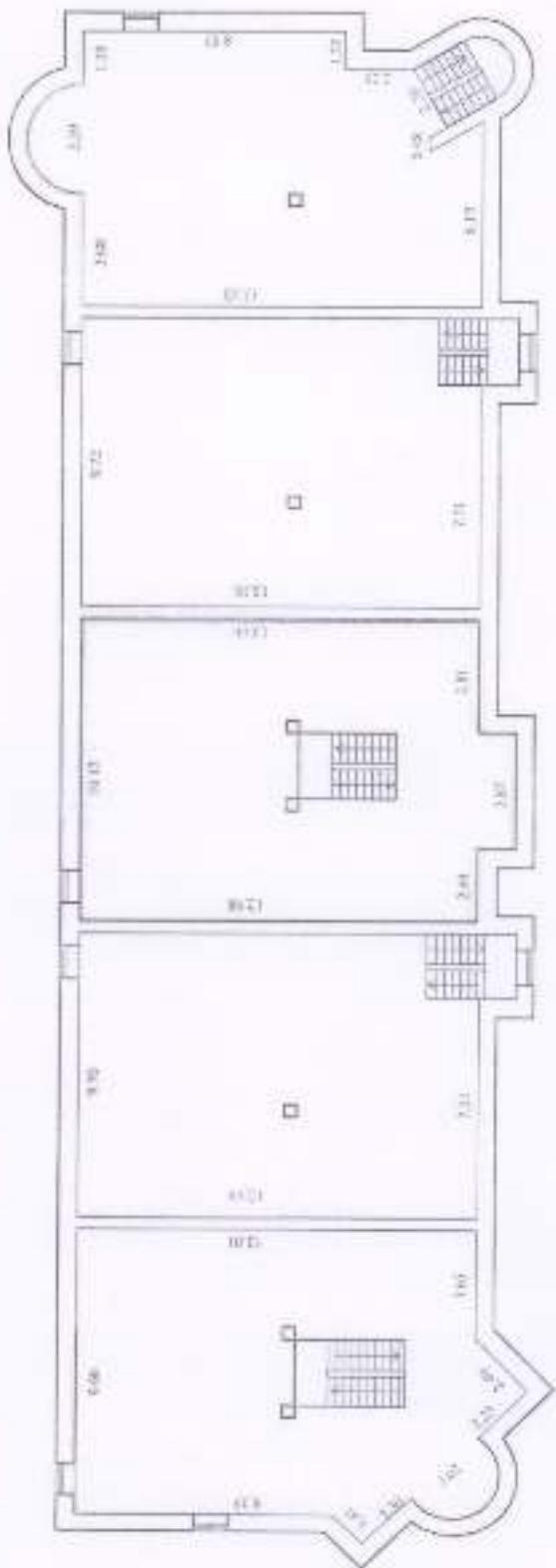
Генеральный директор
БРЕЖНИ В. В.



EXERCISES IN THE ALASKA

EXCELSIOR

222221

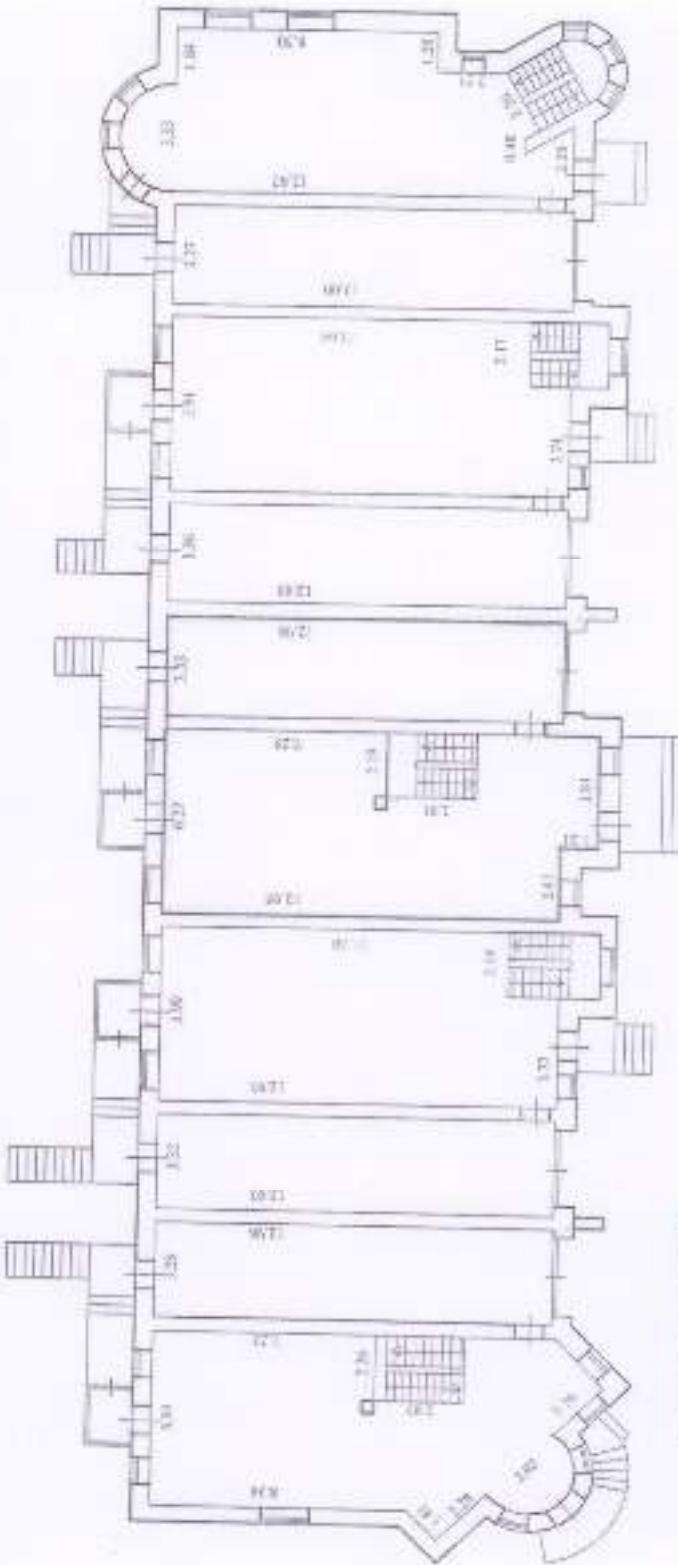


КОДИНА
БЕРЛІН

Архитектурный план

План здания

1 этаж



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

ФГНС ЕТРН

от года занесение в реестр недвижимости

Банка по Единому государственному реестру недвижимости по объектам недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего в Администрацию Единого государственного реестра недвижимости:

Пояснение

Лист №	Расчёта №	Всеми именами	Бюроvaluation	Бюроvaluation
20.03.2018	№			
Капиторосад Павел			0324922503-783	

Номер кадастрового квартала:	0324922503
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2014
Рядок присвоения государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Куйбышевский комбинат "Энергия", з 10, кв. 4
Площадь:	382,6
Назначение:	Жилое помещение
Износостойкость:	Жилое помещение
Номера этажа, на которых расположено помещение, количество:	Этаж № 1, Этаж № 2, Номер № 629
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6447014,43

Государственный регистратор	ФИ. И. С. ЕТРН
полное наименование юридически	помощник, факсимиле

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНДАЛЕВ ДМИТРИЙ
Борисович

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Помещение		Информация о земельном участке	
Лог. №	Регистр. №	Номер земельного участка	Кадастровый номер:
2603.2918	№	1	03:24:0122503:283
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:		03:28:0222503:280	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых состоят объекты недвижимости:		заполнено отсутствует	
Кадастровые номера обособленных объектов недвижимости:		заполнено отсутствует	
Сведения о наименовании объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица:			
Сведения о величине общей площадности и составе единого земельного участка:			
Лицевой счет земельного участка:		заполнено отсутствует	
Сведения о величине общей площади земельного участка:		заполнено отсутствует	
Сведения о наименовании земельного участка:		Администрация Крохотина №03:13-195, 080 Георг Экспертиза	
Сведения об отнесении земельного участка к землям общего пользования:		заполнено отсутствует	
Сведения о наименовании земельного участка:			
Сведения об отнесении земельного участка к приватному или земельному участку новейший специальный правоземельный земельный, в едином подчинении наименуемого земельного участка общей неподчинение или поземельного земельного участка специального назначения:			

Государственный регистратор
Земель Национальной промышленности
М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Исполнение	
Лист №	Расходка №
20.03.2018	№
Кадастровый номер:	
Статус записи об объекте недвижимости:	Снятие с объекта недвижимости под названием "Земельные"
Объект земельных:	Сведение необходимое для выполнения решения в открытии земель.
Получатель записки:	

Государственный регистратор	
Иниционое наименование должности	ФГБУН ФНРН
М.П.	

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Государственный
регистратор
Сергей В.В.

Отчет № 260/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Бюллетень Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Пожелание			
Лист №	Раздел №	Более много разлом №	Более ранний разлом
28.03.2018 №			Более позднее
Кадастровый номер:		03-24-032503-283	
1. Правообладатель (правообладатели):			Индивидуальный предприниматель Загородного Ивана Ивановича 1.1. основателем именем, о которых упоминается на регистре юридических лиц в отношении планов и схем земельных участков (далее земельных участков), имеющих
2. Вид, категория и земельный участок земли:		2.1. Долевая собственность, № 03-03-001-03-0115-0172016-65593 от 27.12.2016, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.	авто подземного гаража:	автомобильное управление	27.12.2016
	номер государственной регистрации:		03-03-001-03-00014467/2014-5954
3.1.1.	код, по которому учтено право ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инвесткомпания Финанс Трейд Менеджмент". ИНН: 7709651050	Право аварийного управления Загородного Ивана Ивановича бывшего участника ООО "Сиена" от 02.07.2010 г.
3.2.	заключение и субъекты прав на земельные участки:	должностное указование	должностное указование
3.3.	огосударствление регистрационных прав на земельные участки:	запись о государственных регистрациях	запись о государственных регистрациях
3.4.	заключение и субъекты прав на земельные участки:	запись о государственных регистрациях	запись о государственных регистрациях
3.5.	сведения о земельном участке из кадастрового плана		
3.6.	сведения о земельном участке из кадастрового плана		
3.7.	сведения о земельных участках и земельных участках земельных участков		
3.8.	сведения о невозможности пользования земельным участком		
3.9.	правоупотребление или его заменит правоупотребление		
3.10.	сведения о земельном участке из кадастрового плана		
3.11.	сведения об использовании земельного участка для целей, не связанных с земельным участком		
3.12.	сведения об использовании земельного участка для целей, не связанных с земельным участком		



Государственный реестр
имущества, земельных участков

Главный директор
Баранкин В. В.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

заполнение

(заполнение из государственного реестра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"Уб" декабря 2014 г. № 03/201/14-274759	
Кадастровый номер:	03:24:022503:241
Номер кадастрового участка:	03:24:022503
Характер правового государства недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63:24:022503:260
2	Этаж (этажи), на которых расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подъезд № б/н
3	Общая площадь помещения:	282,6
4	Местоположение: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Клубный жилой комплекс "Барина", д 10, кв 4	
5	Назначение:	Жилье (квартира, пентхаус)
6	Номер жилого помещения в многоквартирном доме:	Квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5791381,77
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	4, 4, б/н
10	Особые отметки: Постановка на кадастровый учет данного объекта недвижимости осуществлена на основании технического плана.	
11	Нижесigned призва кадастрового учета ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ	

предыдущий номер	63:24:022503:260	Б. К. Дашидзянова
(подпись)	(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись, фамилия)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Бондарев В. В.



КПД

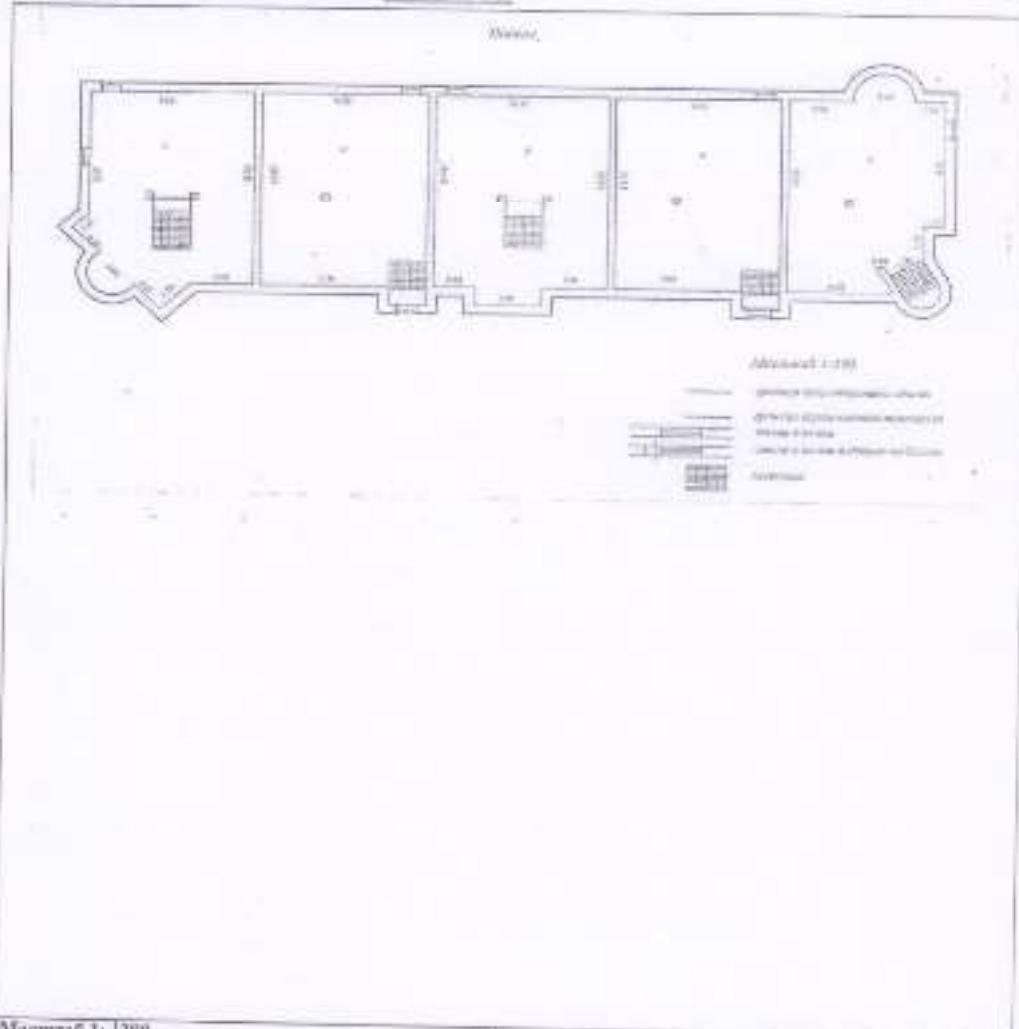
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(издан из государственного кадастра недвижимости)

Лист №:	2	Всего листов:	4
"06" декабря 2011 г. № 03/2011/14-27473			
Кадастровый номер:	63:24:022503:283		

План расположения помещений на этаже Помещение № 5н.



Масштаб 1: 200

Задумайтесь
(о своем дальнейшем достоянии)

В. К. Данилова
Фамилия, Имя, Отчество

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕЗАНЬ В. В.



КПД

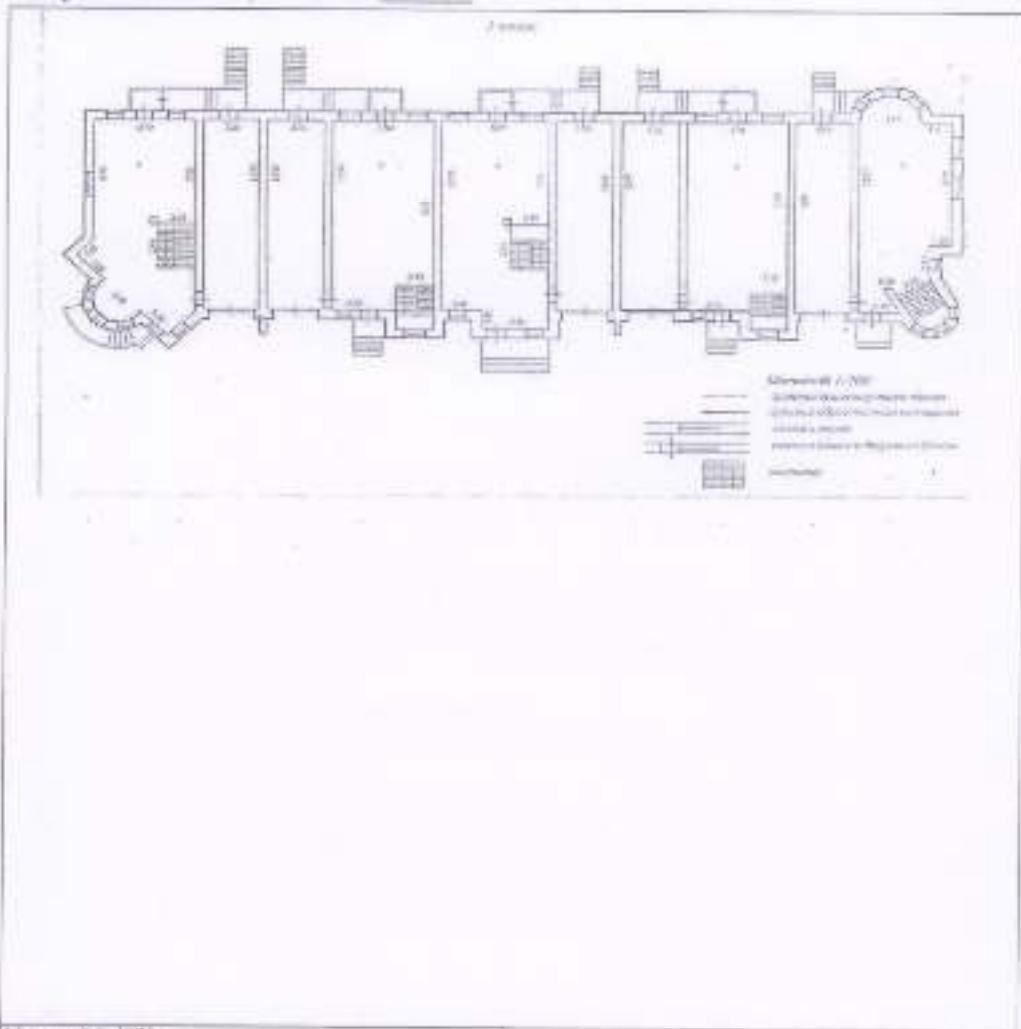
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ном земли

(выдано за государственный земельный кадастровый план)

Лист №:	3	Всего листов:	4
16 декабря 2014 г. № 03/2014-274739			
Кадастровый номер:	03:24:022503:383		

План расположения помещений за участок Этаж № 1:



Масштаб 1: 379

затруднитель инженер (наименование должности)	Б. К. Данилова
	(подпись), фамилия

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В. В.

М.П.

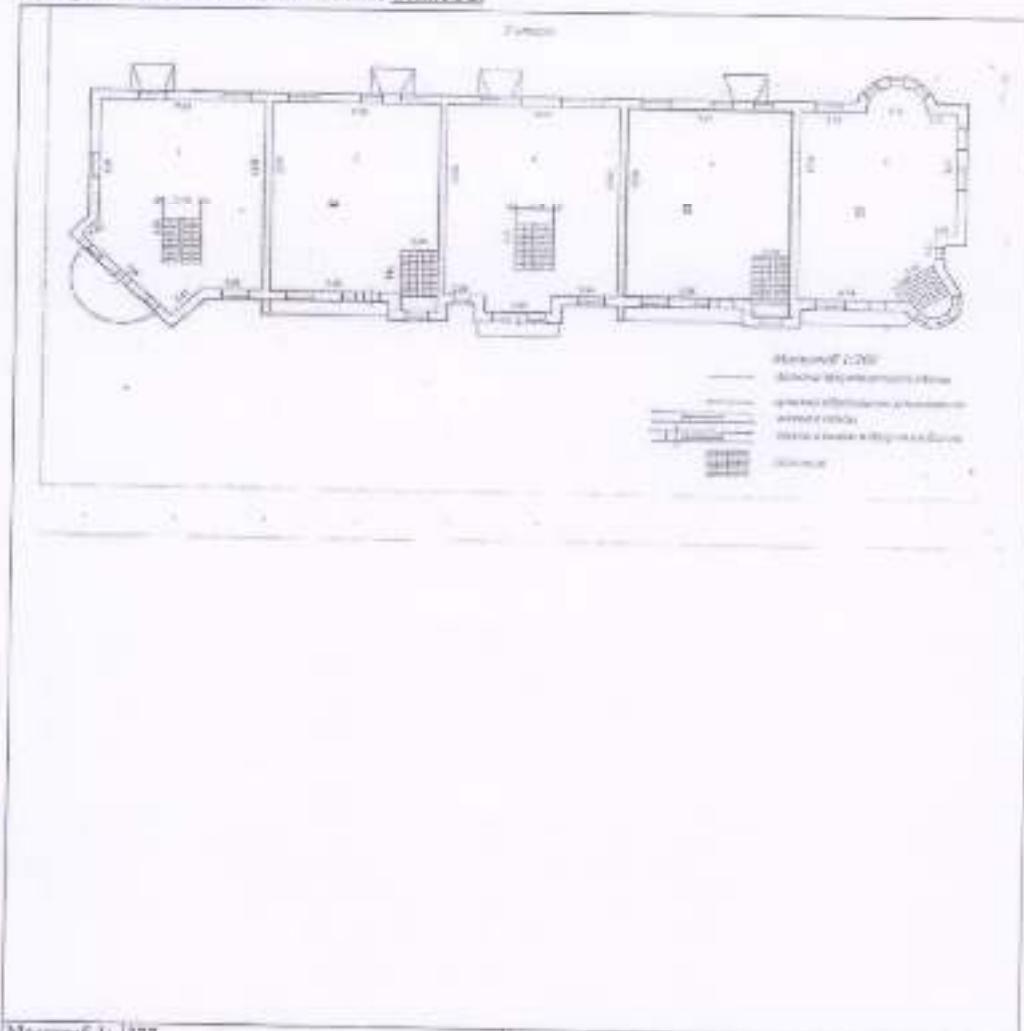
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КПЛ2

(выдавший правоустанавливающего документа)

Лист №	4	Всего листов:	4
06 декабря 2014 г. № 03:291/14-274759			
Кадастровый номер:	03:24:032503:283		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



ведущий инженер старший специалист по геодезии	М.П.	Б. К. Дашаевдилова (руководитель)
---	------	--------------------------------------

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В. В.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический или помещение подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения, расположенного по адресу: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс "Европа", дом 10, квартира №4

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

Общество с ограниченной ответственностью "БГ-Инвест"

Бюджет, или, иначе говоря, бюджетный план, это план расходов и доходов на определенный период времени, который определяет, каким образом будут использованы имеющиеся в распоряжении денежные средства.

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии репетитора) Аксёнова Ольги Юльевны

№ квалифікаційного атестату: міжнародного стандарта: 03-13-124

Konferenztagung 20. November 2013 (2013) 31, 46–62

Почтовый адрес и адрес электронной почты, из которых осуществляется связь с юридическими лицами: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 39а, кабинет 19, geog-expertiza@yandex.ru.

Сокращенное наименование юридического лица, если индустриальный никечер является обработчиком персональных данных ОГРН 1

Дата последнего изменения: 20.11.2011

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВГЕНИЙ ВАСИЛЬЕВ



Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Рабочая документация. Архитектурно-строительные решения 28-10-2-АС-5	№б/н	
2	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости	№6905, от 12.07.2013 г.	
3	Распоряжение	№875-р, от 01.07.2013 г.	
4	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ЕС-инвест"	№б/н, от 13.05.2013 г.	
5	Приказ	№..., от 15.05.2013 г	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения по утверждению типа средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 LV2	№ 0602563297	№ 1275 от 10.06.2014 г. до 10.06.2015г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, на котором (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕЦКИЙ В. В.



Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	-
4	Номер кадастрового квартала	03:24:022503
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, 2, подвал
7	Адрес (опишите местоположение) помещения	Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс "Европа", 10, кв. 4
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Жилое помещение
9	Вид жилого помещения	Квартира
11	Площадь помещения (м ²), м ²	382,6

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евгений В.Д.

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план помещения подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет помещения.

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

Адрес помещения: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс "Еврона", дом 10, квартира №4.

Адрес установлен в соответствии со справкой о присвоении адреса №б900 от 12.07.2013 г.

Необходимо отразить в особых отметках кадастрового плана дополнительную информацию о том, что помещение, учет которого проводится, находится в блокированном здании.

Помещение было замерено в соответствии с приказом №6531 от 30.09.2011 г. Площадь помещения по результатам замеров составляет 227,3 242,6 кв.м.

КОПИЯ
ВЕРНА

государственное агентство
по земельным ресурсам
и недрам

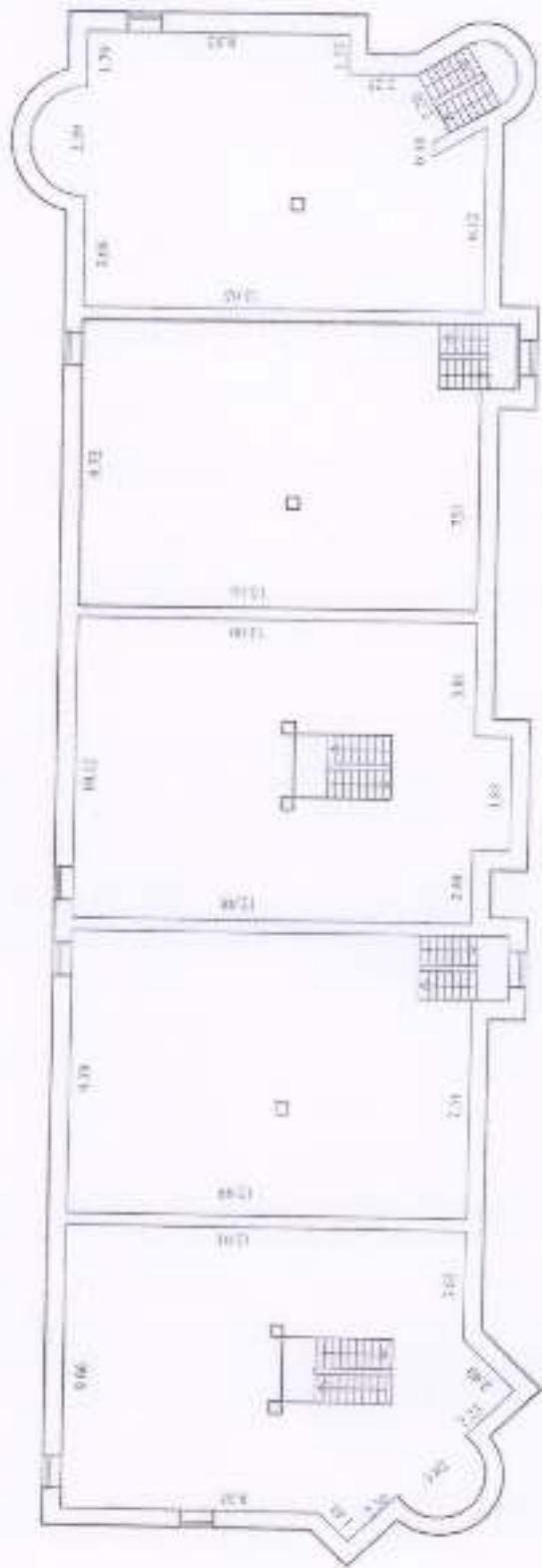
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕКСКИЙ В. В.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН НА ЭТАЖЕ

План

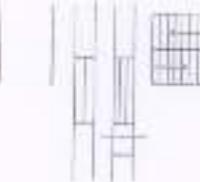
План



КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ РЕДАКТОР
СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
СИГЕНОВ

Московский областной центр
оценки недвижимости
и земельных участков
имени А.И. Смирнова



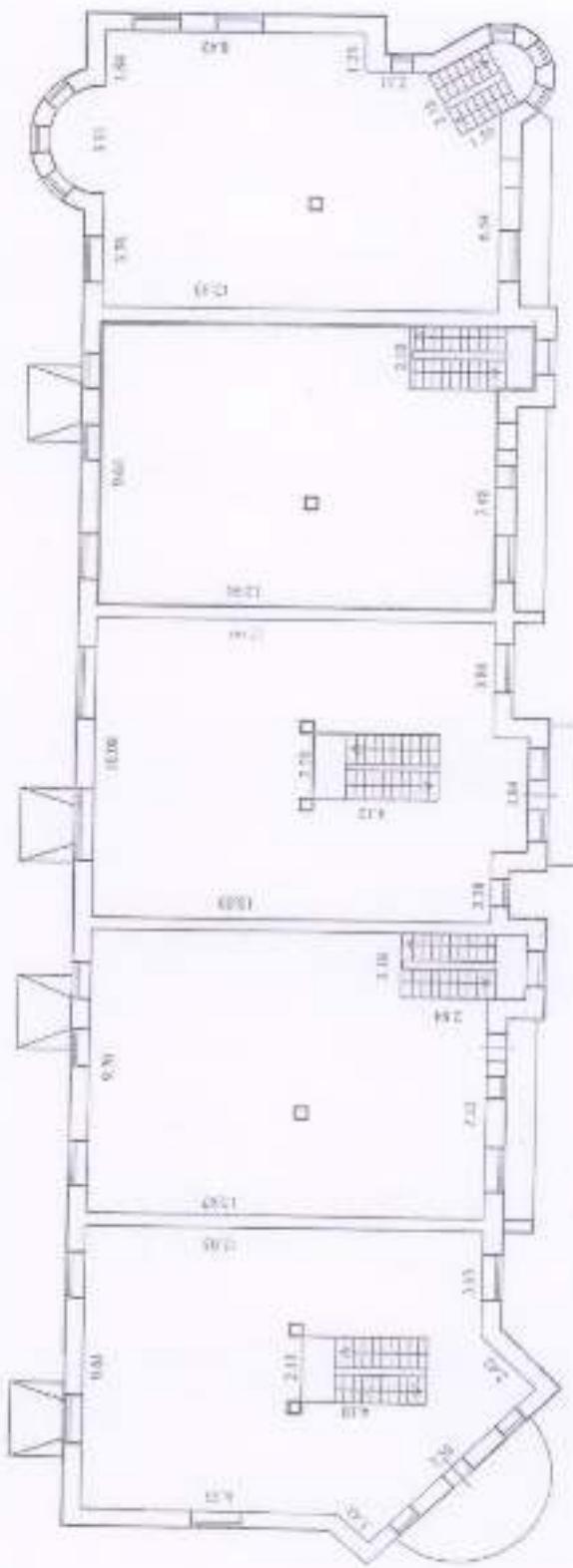
Московский Центр
оценки недвижимости



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН НЕДВИЖИМОСТИ

План

2 этаж



КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
З. В. КОРОБОЧКА

Мартынова Г.А.

должность: главный архитектор

должность: главный инженер

должность: главный инженер

должность: главный инженер

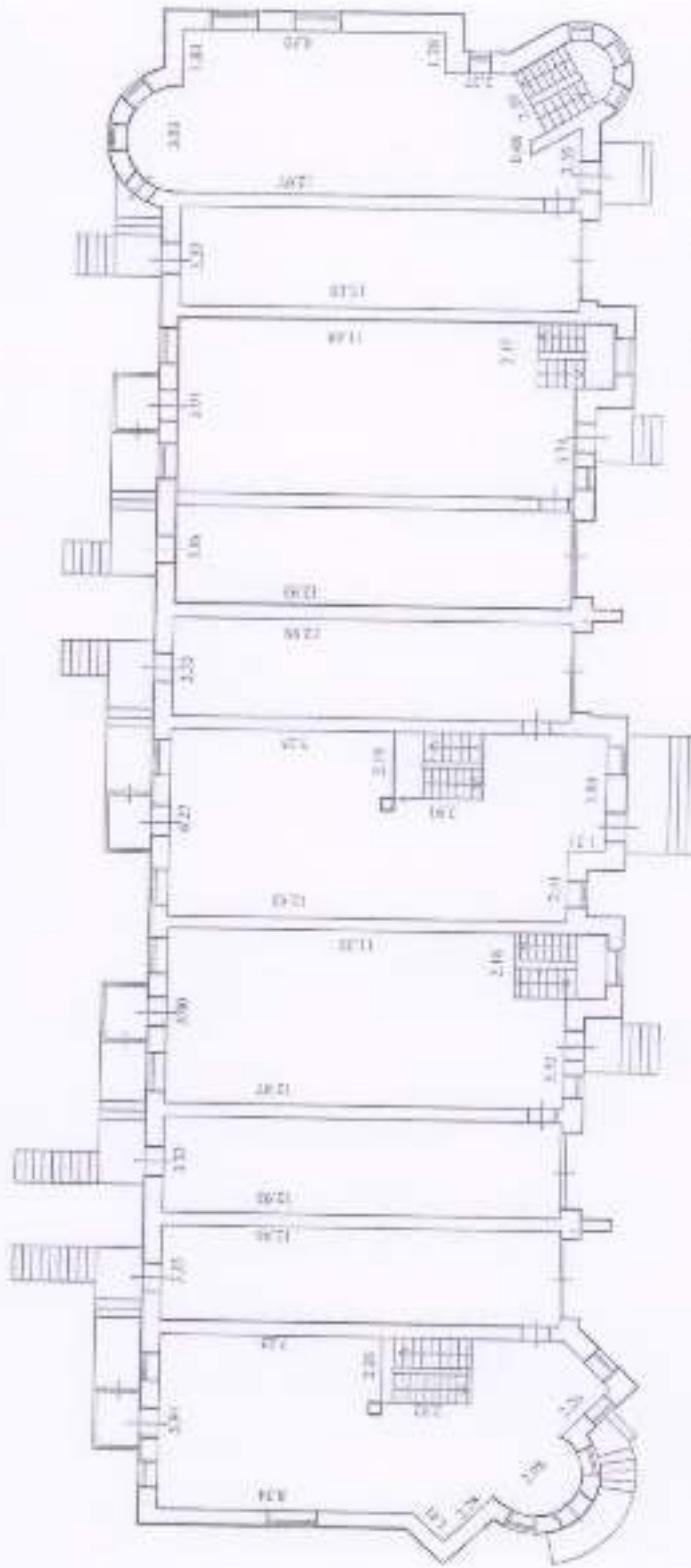
должность:



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СТАЖА

Год строительства:

Год сдачи в эксплуатацию:



Максимальный

затраты на строительство и эксплуатацию здания
включают в себя:

затраты на строительство здания
включают в себя:

затраты на строительство здания
включают в себя:

затраты

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Б.В.



Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_2278_m_na_uchastke_6_sot_2122409946

Таунхаус 227,8 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку · 25 июня в 21:07

× 7 100 000 ₽
Кредит наличными под залог
Сфоринт в Тинькофф · Подробнее

8 983 421-55-84

Написать сообщение

Артём
Частное лицо
На Avito с августа 2014

ID 2122409946 · 4154 (+4)



Площадь дома: 227,8 м²
Площадь участка: 6 сот
Материал стен: Кирпич

Вид объекта: Таунхаусы
Этажей в доме: 2

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Восточный, ул. Сифронова, 42
район Железнодорожный

Показать карту ✓

Предлагаем вашему вниманию новый уютный дом в престижном коттеджном поселке города Улан-Удэ. Поселок полностью огорожен забором, имеется охрана. Дом 2-х этажный с полноценной мансардой, которую можно в последствии превратить в полноценный 2-х комнаты. На первом этаже располагается большой зал, просторная кухня, санузел и паркет на 2 машины. Гарраж оборудован таким образом, что из него можно выезжать с двух сторон. На втором этаже располагаются 3 спальные комнаты, санузел и два балкона. При желании, балконы также можно переоборудовать в полноценные комнаты, как у соседей. Перед домом имеется участок на котором можно организовать очень красивую зону отдыха в летнее время. Идеальное место для дружной семьи! Готовы ответить на любые вопросы.

avito.ru/ulan-ude/dorma_dachi_kottedzh/taunhaus_211_m_na_uchastke_2_sot_2149917441
стандартный дом, земельный участок, коттедж, коттеджный поселок, коттеджный комплекс

Таунхаус 211 м² на участке 2 сот.

8 499 999 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 мая в 15:09 Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 914 050-60-74

Атриум
Ачинск
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Ивановский пир
Дмитрий

ID 2149917441, +930 (+10)



Площадь дома: 211 м² Мастерская: Кирпич
Площадь участка: 2 сот. Вид объекта: Таунхаусы
Расстояние до центра города: В черте Этажей в доме: 2
города

Республика Бурятия, Улан-Уда, поселок Кумысса, ул. Алтан-Газар,
4
р-н Железнодорожный

Показать карту

Таунхаус в Алтан Газаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации
городские.
Рядом улицы Тубсанаторный ул Кумысская ул Фиксистова ул Алтан Туяа ул Алтан
Заява.

[uuriel.ru/object/2326257/](#)

Алтан Газар, 10

[В избранное](#)

Вид недвижимости: Таунхаус (предложение)

Город: Улан-Удэ

Район: Железнодорожный

Адрес: Алтан Газар, 10

Количество комнат: 4

Материал: кирпичный

Общая площадь, м²: 170Жилая площадь, м²: 100Площадь кухни, м²: 20

Санузел: раздельный

Отопление: центральное

Вода: магистраль

Горячая вода: есть

Составные: без отделки

Цена кв. метра: 38 235

Цена: 8 600 000

Дата подачи: 17.04.21

Дата актуальности: 20.05.21

Количество просмотров: 167

Контактный телефон: +7 (3012) 645-666

Источник: агентство

Примечание: Продам таунхаус на, В. Береснева.
Площадь 170 кв.м. Планировка: 3-х уровненный, 2 жилых этажа, цокольный этаж - гараж, расположены по всему периметру дома. Материал стены - кирпич, черновой, без внутренней отделки. Внешне обшит сайдингом. Отопление центральное. Вода центральная. 1 собственник. Документы готовы к продаже.

Помогите инфраструктуре в Северодвинске новосела

Сообщить об ошибке: [\[\]](#) Выберите тип ошибки

Пользователь

Имя: АН Бодрость

Телефон: (3012) 645-666

На сайте с: 01.10.08

Доп. информация: Агентство недвижимости "Бодрость" образовано 20.02.2002 г. Этк счастли

[Подробнее о пользователе](#)Агентство является членом Гильдии
Риэлторов Бурятии

Это значит что Вы можете
расчитывать на высокий
уровень сервиса и гарантию
чистоты сделки

[Подробнее о Гильдии](#)